

Satzung der Gemeinde Heidmühlen über den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung



für das Gebiet

„Am Klint 35, 37, 39, 41“

Begründung

1 Allgemeines, Verfahren

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 (Klint) wird die 2. Änderung durchgeführt. Mit dieser Änderung soll das Maß der baulichen Nutzung, hier die GRZ, geringfügig angehoben werden.

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die 2. Änderung modifiziert den am 7.5.2004 in Kraft getretenen Ursprungsplans im Bereich der Grundflächenzahl (GRZ), im Übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 2 unverändert fort. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) bleibt unverändert, die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Dies hat zur Folge, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen, und der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Klingt südlich der Straße Am Klint. Er umfasst die im Ursprungsplan mit den Nummern 15-18 gekennzeichneten Bauplätze, heute Am Klint 35, 37, 39 und 41.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:1000.

3 Planungsziele und Planungsinhalt

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 2 setzt für das gesamte Mischgebiet, mit Ausnahme des Grundstücks Am Klint 38, undifferenziert eine GRZ von 0,2 fest. Städtebauliches Ziel war hierbei, in Verbindung mit einer vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße und einer eingeschossigen, offenen Bauweise eine lockere Bebauung und ein dörfliches Erscheinungsbild zu wahren.

Die zum Zeit der Planaufstellung vorhandenen bebauten Bestandsgrundstücke weisen eine Größe von über 900m² bis zu ca. 2.000 m² auf. Die festgesetzte GRZ von 0,2 erlaubt hier problemlos eine zeitgemäße Bebauung. Dagegen verfügen die im Ursprungsplan neu ausgewiesenen Bauplätze 15-18 nur über einer Grundstücksgröße von deutlich unter 900 m², im geringsten Fall sogar nur 747 m². Hier lässt die festgesetzte GRZ von 0,2 nur die Realisierung einer deutlich geringeren Grundfläche zu, was leicht zu Konflikten führt.

Um eine mit den ursprünglichen Bestandsgrundstücken vergleichbare bauliche Nutzung zu ermöglichen, soll die GRZ für die seinerzeitigen Neubaugrundstücke auf 0,24 erhöht werden.

4 Umweltbelange

Mit der 2. Änderung wird die GRZ für vier Baugrundstücke im Umfang von zusammen 3.467 m² von 0,2 auf 0,24 erhöht. Dies ermöglicht einen zusätzlichen Versiegelungsumfang von 193 m² (bisher: 693m²). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Knicks oder sonstige geschützte Biotope sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen. Auch sind für den Artenschutz relevante Strukturen oder Bausubstanzen nicht betroffen, so dass die Planung keine Auswirkungen auf geschützte Arten hat.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die aktuelle Überplanung ergibt sich im Hinblick auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung kein Änderungsbedarf.

Gemeinde Heidmühlen
Der Bürgermeister

Heidmühlen, den 21. Juni 2021


Bürgermeister

