

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Ortslage - Elkhausen“ der Ortsgemeinde Katzwinkel

I. Begründung

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die gesamte bebaute Ortslage von Elkhausen mit Ausnahme der Bebauungspläne „Elkhausen Flur 10“ (Bereich Amselstraße) und dem Bebauungsplan „Auf dem Haidchen“ aus dem Jahr 1976. Beide Bebauungspläne wurden im Jahr 1996 aufgrund geänderter Rechtsprechung förmlich ausgefertigt. Die genehmigten und ausgefertigten Bebauungspläne wurden am 21.11.1996 bzw. 28.11.1996 bekannt gegeben.

2. Anlass der Aufstellung des Planes

2.1 Es wurde festgestellt, dass für den Ortsteil Elkhausen noch kein Bebauungsplan besteht, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. von Vorhaben am Rand, im Außenbereich der bebauten Ortslage, nach § 35 BauGB richten würde.

Eine mögliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben ausschließlich nach diesen Vorschriften könnte dazu führen, dass erhebliche bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Beurteilung einer Bebauung nach ihrer Umgebungsbebauung nur einen gewissen Rahmen bildet, der jedoch im Einzelfall überschritten werden kann, die jeweiligen Auffassungen bezüglich des notwendigen Einfügens können durchaus unterschiedlich sein.

2.2 Es bietet sich daher an, die zur Verfügung stehenden Bauflächen bauleitplanerisch und städtebaulich zu ordnen, um somit für den gesamten Ortsteil einen verbindlichen Rahmen für künftige Bauvorhaben, d.h. für Neu-, An- und Umbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen usw. zu schaffen. Außerdem wird dadurch eine Abrundung der bisherigen Bebauung erreicht, die bisher nur gemäß § 34 BauGB nach der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt werden konnte.

2.3 Elkhausen hat sich als ein dörflich geprägtes Wohngebiet entwickelt, welches durch eine Bebauung mit Ein- bis maximal Zweifamilienhäusern sowie den kirchlichen Einrichtungen Pfarrkirche und katholisches Jugendheim gekennzeichnet ist. Diese gewachsenen Strukturen und die sich daraus ergebenden Verwendungschancen der verschiedenen Baugrundstücke sollen gesichert und die derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB - Bauen im unverplanten Innenbereich - noch bestehenden Möglichkeiten zur Errichtung von großvolumigen Gebäuden oder Mehrfamilienhäusern durch eine

verbindliche Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgelegt werden.

Diese entsprechen zum einen dem tatsächlich vorgefundenen Bestand. Zum anderen kann aber auch auf die Festlegungen der angrenzenden Bebauungspläne zurückgegriffen werden, in denen sich in den letzten 30 Jahren Grundstücksnutzungen entwickelt haben, die der vorgefundenen Situation im unverplanten Innenbereich gleichen.

3. Ziele der Aufstellung des Planes

3.1 Allgemeines

3.1.1 Zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Plangebiete und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung ist es daher notwendig, planerisch tätig zu werden und die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

Da das Plangebiet zum größten Teil bereits bebaut ist, liegt es nahe, die Festsetzungen an dem vorhandenen Bestand zu orientieren, um grundsätzlich die bisherige Bebauungsstruktur beizubehalten und/oder notwendige Anpassungen vorzunehmen, um für eine angepasste und sich nach wie vor einfügende Weiterentwicklung der Bebauung Sorge zu tragen.

3.1.2 Interessen der Grundstückseigentümer

Im Rahmen der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sind auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu bedenken. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung ist daher auf das Maß zu beschränken, welches zur Erreichung der städtebaulichen Ziele unabdingbar ist und nicht unzumutbar in die grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte eingreift. Um dies zu erreichen, wurde auch auf eine weitergehende Beschneidung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet, so dass die Grundstücke nach wie vor für eine Wohnnutzung aber auch der Nutzung der zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen.

Es ist daher notwendig, im Interesse der Allgemeinheit und in Abwägung mit den berechtigten Interessen der Eigentümer steuernd auf die städtebauliche Entwicklung Einfluss zu nehmen und durch Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an die vorgefundene Situation für ein unproblematischeres Einfügen der neuen Häuser zu sorgen. Dadurch wird auch der Gefahr begegnet, erst durch ausgearbeitete Bauanträge auf bauplanungsrechtliche Unverträglichkeiten hingewiesen zu werden. Dies führt auch für die Antragsteller zu einem erheblichen Gewinn an Rechtssicherheit und Klarheit, da durch beschränkende Maßnahmen im Vorfeld auch das Risiko von Nachbarwidersprüchen und -klagen reduziert wird.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines

Ein besonderes Augenmerk soll bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes auf die Ausgestaltung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gelegt werden. Der oben dargestellte Nutzungsmix, der maßgeblich den Charakter des Ortes bestimmt, soll nicht nur beibehalten, sondern fortgeschrieben werden. Gerade vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung und dem geringen Bestand an überwiegend alten und älteren Wohngebäuden kommt aus landesplanerischen sowie städtebaulichen Gründen eine über geringfügige Eigenentwicklung hinausgehende Eröffnung von weiteren Bebauungsmöglichkeiten im Außenbereich nicht in Betracht. Für diese Beschränkung sprechen zudem sowohl die topographische Situation als auch der Erhalt der ökologisch-landespflegerisch hochwertigen Wald-, Wiesen- und Bachauenflächen.

Es steht vielmehr grundsätzlich der Erhalt der landschaftlich reizvollen Umgebung Elkhausens ohne bauliche Inanspruchnahme des Außenbereichs im Vordergrund.

3.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Über die unter Ziffer 3.2.1 genannten Nutzungszwecke hinaus sollen auch für typisch dörfliche und damit auch kleinere Handwerksbetriebe, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen wie Schank- und Speisewirtschaften Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Besonders immissionsträchtige oder mit einem erhöhten Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr verbundene oder sich nicht einfügende Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen usw. sollen dagegen als nicht ortstypisch und zu störend ausgeschlossen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grund – und Geschossflächenzahl

Wie bereits erörtert gilt es in den gewachsenen Strukturen entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

In Bezug auf die Grund – und Geschossflächenzahlen soll das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden:

Die Grundstücke im Planbereich sind – mit wenigen Ausnahmen – mindestens 500 m² groß. Um die Wirkungen der Versiegelung zu minimieren, die möglichen Gebäudevolumen zu reduzieren und eine sich einfügende Neubebauung zu erreichen, wird daher vorgeschlagen, die Grund – und Geschossflächenzahlen auf 0,4 und 0,8 festzuschreiben. Entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in § 19 Abs 4 dürfen diese Werte nochmals um bis zu 50 % für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Garagen überschritten werden.

Daraus folgt zusammenfassend, dass – auch für die kleineren Bauplätze – eine ausreichende überbaubare Fläche zur Verfügung steht und auch die bestehenden Wohnhäuser meist über genügenden Ausbau – und Erweiterungsreserven verfügen. Die Interessen der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlich und architektonisch sinnvollen Nutzung ihrer Flurstücke werden mithin in ausreichendem Maße beachtet bzw. könnten für die kleineren Parzellen durch die Erteilung von Befreiungen im konkreten Einzelfall berücksichtigt werden.

Diese Festlegungen orientieren sich zum einen am tatsächlich vorgefundenen Bestand. Zum anderen kann aber auch auf die Festlegungen der angrenzenden Bebauungspläne zurückgegriffen werden, in denen sich in den letzten 30 Jahren Grundstücksnutzungen entwickelt haben, die der restlichen Ortslage ähneln.

Die Festlegung der möglichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in den angrenzenden Bebauungsplangebieten sollten ebenfalls herangezogen werden:

Im Bebauungsplan „Auf dem Haidchen“ ist die Grundflächenzahl 0,4 und eine maximal möglichen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bebauungsplan „Flur 10“ (Bereich Amselweg) wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 festgeschrieben. Analog der vorhandenen Baustruktur und in Anlehnung an die vorhandenen Baugebiete mit festgesetztem Maß der baulichen Nutzung erscheint es sinnvoll die Grundflächenzahl in der Ortslage Elkhausen mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festzulegen.

4. Landespflege

Das Plangebiet und damit einhergehend die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf den vorgefundenen und bereits nach § 34 BauGB –Bauen im unverplanten Innenbereich– zu beurteilenden Gebäudebestand beschränkt. Daraus folgt, dass lediglich kleine und den jeweiligen Häusern angepasste bauliche Erweiterungen –An-, Umbauten ggf. Aufstockungen– möglich sind. Die Errichtung von Neubauten, im gemäß §35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich, sind ausgeschlossen.

5. Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet werden, wenn der durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Bebauungsplan schreibt lediglich den Gebäudebestand fest und integriert Grundstücke, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sind. Erweiterungen sind nur in angemessenem und sich an dem jeweiligen Gebäudebestand orientierten Umfang zulässig. Neue Eingriffe in den unverplanten Außenbereich sind nicht möglich. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung greift die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung auf und setzt dies entsprechend fest.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

6. Verfahren

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch diesen einfachen Bebauungsplan nicht berührt.

Im vorgeschlagenen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann den betroffenen Bürgern und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird angesichts der kommenden Ferienzeit die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgeschlagen. Somit kann eine Stellungnahme innerhalb der Frist eines Monats abgegeben werden.

In vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

II.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Ortslage - Elkhausen" der Ortsgemeinde Katzwinkel

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 I Nr. 1 BauGB -

1.1 Allgemeines Wohngebiet - § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO –

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt .

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die weiteren Ausnahmen des § 4 III BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl - GRZ - wird auf **0,4** festgelegt.

Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

Als Geschossflächenzahl – GFZ- wird eine maximale Geschossflächenzahl von **0,8** als Obergrenze festgelegt.

