

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brockenblick“ der Gemeinde Heiningen

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Heiningen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Brockenblick“ zum 4. Mal zu ändern. Dazu hat der Rat der Gemeinde am 27.02.2012 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Hintergrund ist der konkrete Wunsch eines Eigentümers, auf seinem Flurstück die festgesetzte Bauweise von der bislang nur zulässigen Einzelhausbebauung zu lockern, um auch eine Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern zu ermöglichen.

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Brockenblick“ ist am 28.06.1983 in Kraft getreten. Hinsichtlich der zulässigen Bauweise enthielt er im Wesentlichen Festsetzungen einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Lediglich im Südwesten des Geltungsbereiches wurde die offene Bauweise festgesetzt.

In zwei Änderungsverfahren 1994 und 1998 wurde für zwei kleinere Teilbereiche im Osten des Geltungsbereiches die zulässige Bauweise geändert: In einem 1. Änderungsverfahren wurde für einen kleinen Bereich die Zulässigkeit auf Doppelhäuser erweitert. In einem 2. Änderungsverfahren für einen weiteren kleinen Teilbereich wurde die offene Bauweise für zulässig erklärt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 beschäftigte sich für einen kleinen Teilbereich im Südosten mit der Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen für Wintergärten und ist im Zusammenhang mit der vorliegenden 4. Änderung weniger von Belang.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Brockenblick soll für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise, die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässt (s. § 22 (2) BauNVO), festgesetzt werden, um so für den Geltungsbereich eine einheitlich geltende Bauweise festzuschreiben.

2. Verfahrensart

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Die inhaltlichen, in § 13a (1) formulierten Anforderungen sind gegeben. Darüber hinaus ermöglicht dieses Verfahren den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht und auch eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Beides ist wegen des geringen Änderungsumfanges, der sich lediglich mit der Bauweise beschäftigt und durch den keinerlei Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind, auch nicht notwendig (s. unter 3.)

3. Änderungsinhalte

Durch die 4. Änderung wird in textlicher Form für den kompletten Geltungsbereich die zulässige Bauweise, die derzeit durch die Urfassung und die ersten beiden Änderungen des Bebauungsplanes recht unstrukturiert ist, in die offene Bauweise, die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen zulässt, vereinheitlicht und damit geordnet. Damit ist den jeweiligen Eigentümern ein größerer Spielraum zur Bebauung

gegeben ihrer Grundstücke gegeben, soweit diese nicht schon erfolgt ist. Gleichzeitig wird das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung zum Ortsrand hin beibehalten.

Die Änderung der Bauweise begründet keine Änderungen zum Beispiel beim festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Naturschutzfachlich relevante Änderungen, die beispielsweise durch eine größere Bodenversiegelung hervorgerufen werden könnten, sind daher nicht zu erwarten. Der Verzicht auf die durch die Anwendung von § 13a BauGB nicht notwendige Eingriffsregelung führt nicht zu einer Nichtbeachtung naturschutzfachlich relevanter Belange.

Ebenso wenig ist die Betroffenheit anderer öffentlicher oder privater Belange zu erkennen.