

# BEBAUUNGSPLAN ‚IN DEN OBERSTEN GEICHEN‘ DER ORTSGEMEINDE GONDORF

## BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

### INHALTSVERZEICHNIS:

1	ANLASS DER 3. ÄNDERUNG .....	2
2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	2
3	WAHL DES VERFAHRENS.....	2
4	ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG .....	4
4.1	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	4
4.2	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	5

## 1 ANLASS DER 3. ÄNDERUNG<sub>1</sub>

Der im November 2005 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ‚In den obersten Geichen - 2.Änderung‘ wird entsprechend der Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) geändert.

Die Änderungen betreffen den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Schulstraße. Hier wird ein leichter Verschwenk der Planstraße nach Süden vorgenommen, so dass diese ausschließlich auf den Flächen, die sich im öffentlichen Besitz befinden, realisiert werden kann. Demzufolge entfallen die straßenbegleitenden Grünstreifen sowie die Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.



Ausschnittsdarstellung: Satzung der 2.Änderung, Änderungsbereich

## 2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ortsgemeinde Gondorf hat in ihrer Sitzung am 29. November 2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚In den obersten Geichen‘ beschlossen.

## 3 WAHL DES VERFAHRENS

Gemäß §13 BauGB können Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans, in diesem Fall eines Bebauungsplanes, im vereinfachten Verfahren durchgeführt

werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Zudem kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nur anwenden, wenn zum einem die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung... unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zum anderen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen.

Unter den genannten Voraussetzungen kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) abgesehen und statt der Auslegung des Planentwurfs und der Trägerbeteiligung den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Materiell-rechtliche Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Laut der einschlägigen Kommentierung zum BauGB bedeutet dies, dass die 'dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangestastet bleiben muss. Die Konzeption des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der planerischen Festsetzungen. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen.' Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption durch die vorgenommenen Änderungen der Textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung nicht berührt wird.

Als weitere Voraussetzung für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gilt, dass eine Umweltprüfung entfallen kann. § 4c BauGB (Überwachung) ist dann nicht anzuwenden. Bedingungen hierfür sind, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen werden durch die 3.Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls erfüllt.

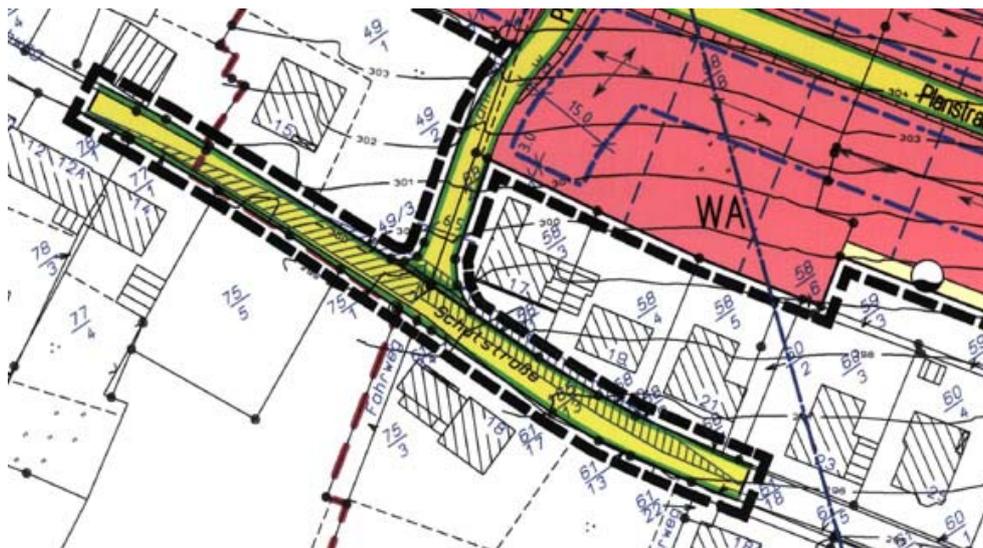
## 4 ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN BAUPLANUNGS-RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG

### 4.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ausschnittsdarstellung: Satzung der 2.Änderung

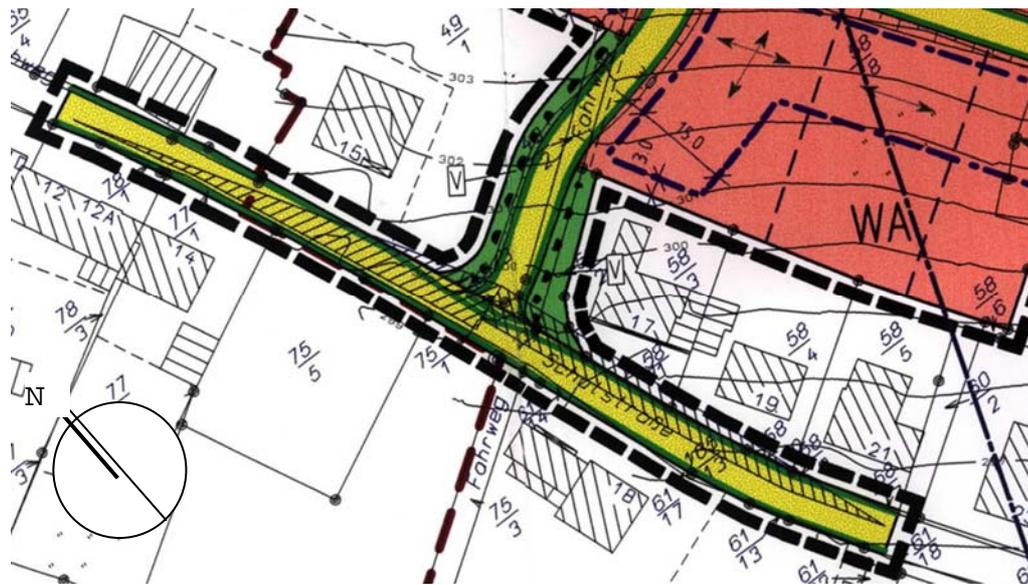
Die Erschließungsstraße, die in der Fassung der 2.Änderung z.T. auf privaten Grundstücksflächen geplant ist, wird im Einmündungsbereich nach Süden auf die im Kataster bereits eingezeichnete Fahrgasse und die angrenzende öffentliche Fläche verlegt. Diese Änderung wird erforderlich, da die privaten Grundstücksflächen für den Ausbau der Erschließungsstraße nicht zur Verfügung stehen.



Ausschnittsdarstellung: Fassung der 3. Änderung

Mit der Verschiebung der Verkehrsfläche geht ein Verschieben des Sichtdreiecks in der Einmündung zur Schulstraße einher. Zudem entfällt die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, um weiterhin die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken, auch im Falle einer zusätzlichen Bebauung, zu ermöglichen. Im Bereich des ersten Baugrundstücks hat die Verlegung der Verkehrsfläche eine kleine Veränderung des Grundstückszuschnitts und damit auch des Baufensters zur Folge.

## 4.2 Öffentliche und private Grünflächen



Ausschnittsdarstellung: Satzung der 2. Änderung

Aufgrund der Tatsache, dass private Grundstücksflächen entfallen und die vorhandenen öffentlichen Flächen für den Erschließungsansatz benötigt werden, ist eine Ausweisung von straßenbegleitenden Grünflächen nicht möglich.



Ausschnittsdarstellung: Fassung der 3. Änderung

Der Entfall der Grünflächen bedeutet jedoch gegenüber der Ursprungsplanung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass ein landespflegerischer Ausgleich für die entfallenden Grünflächen nicht erforderlich wird.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 'In den Obersten Geichen – 3. Änderung' der Ortsgemeinde Gondorf:

Gondorf, den 09.05.2006

(S)

gez.

---

Klaus-Josef Salzburger

(Ortsbürgermeister)