

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

„Hofäcker“ – 3.Änderung

im Ortsteil Winkels

(Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Begründung -

**Exemplar der Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB
und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB**



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

März 2024

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
1.5	Flächennutzungsplan	4
1.6	Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
2.	Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
2.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.	Eingriffsregelung und sonstige Umweltbelange	5

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

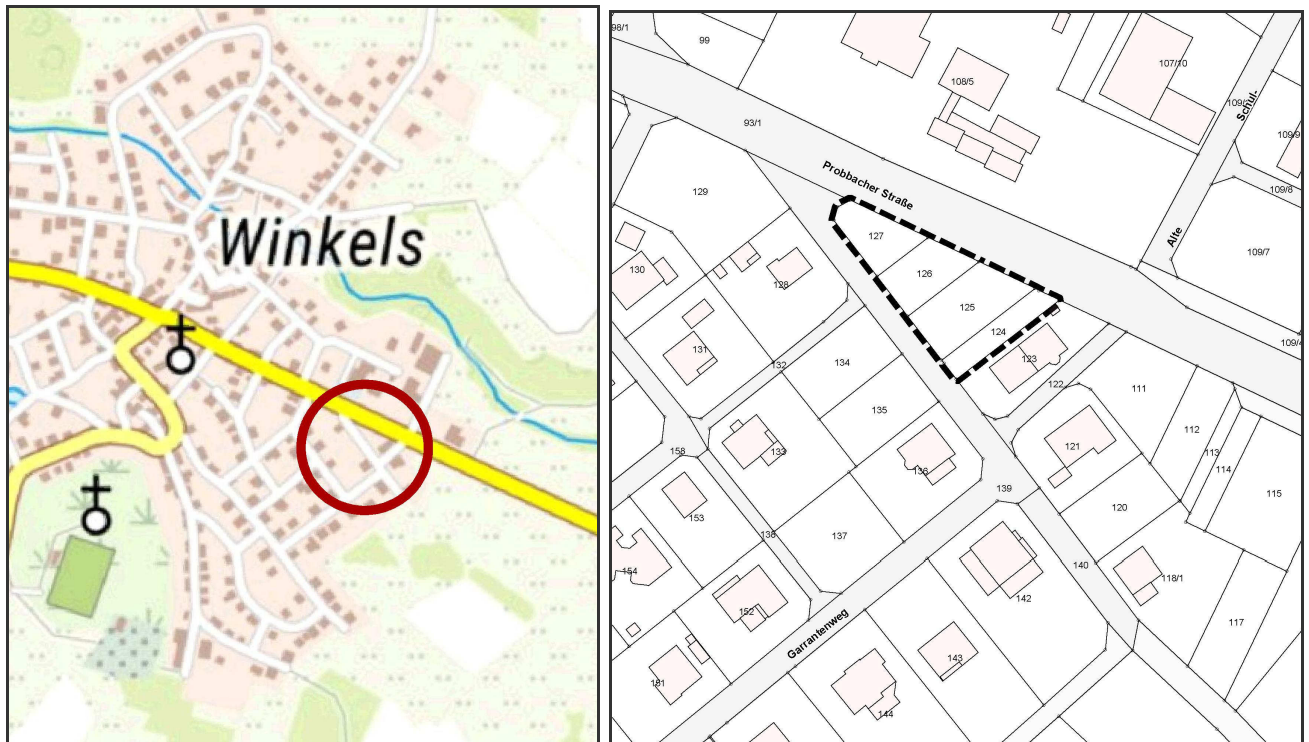
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ im Ortsteil Winkels aus dem Jahr 1977 ordnet einen kleinen Teilbereich des am östlichen Ortsrand gelegenen Wohngebiets. Der betreffende Teilbereich liegt zwischen der „Probbacher Straße“ (L 3281) und dem „Garrantenweg“. Im Bereich des Knotenpunkts „Probbacher Straße“ und „Garrantenweg“ wurde seinerzeit eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Diese sollte offensichtlich der Freihaltung der Sichtbeziehungen dienen oder eine andere Funktion im Bereich des Knotenpunkts übernehmen. Aufgrund des dann tatsächlich erfolgten Ausbaus und der nachfolgenden Siedlungsentwicklung ist die Fläche in dieser Form aber funktionslos geworden. Daher soll die Fläche der angrenzenden Baufläche zugeordnet werden. Hierfür ist der Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat hierzu in ihrer Sitzung am 09.05.2023 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ gefasst. Formal handelt es sich um die 3.Änderung. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung befreit.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Winkels südlich der Probbacher Straße (L 3281). Er umfasst in der Gemarkung Winkels, Flur 2 die Flurstücke 124 bis 127 jeweils vollständig. Die Größe beträgt insgesamt knapp 1.200 m². Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Das Baugrundstück im Geltungsbereich der Planänderung ist noch unbebaut. Es ist Teil des Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Winkels zwischen „Probbacher Straße“ im Norden und dem Friedhof im Süden. Nördlich der Probbacher Straße befindet sich das Bürgerhaus sowie eine Kindertagesstätte. Daran schließt sich ein kleines Gewerbegebiet, welches den aktuellen östlichen Ortsrand nördlich der „Probbacher Straße“ bildet. Die örtliche Situation kann dem nachstehenden Orthophoto entnommen werden.



Orthophoto (2022) des Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ wurde im Jahr 1977 rechtskräftig. Er ordnet einen kleinen Teilbereich des am östlichen Ortsrand gelegenen Wohngebiets. Der betreffende Teilbereich liegt zwischen der „Probbacher Straße“ (L 3281) und dem „Garrantenweg“ und umfasst knapp 0,6 ha. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der sonstige Regelungsumfang beschränkt sich auf den notwendigen Mindestumfang zum Maß der baulichen Nutzung sowie wenige gestalterische Regelungen. Im Bereich des Knotenpunkts „Probbacher Straße“ und „Garrantenweg“ wurde seinerzeit eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Diese sollte offensichtlich der Freihaltung der Sichtbeziehungen dienen oder eine andere Funktion im Bereich des Knotenpunkts übernehmen. Aufgrund des dann tatsächlich erfolgten Ausbaus und der nachfolgenden Siedlungsentwicklung entlang der Probbacher Straße ist die Fläche in dieser Form mittlerweile funktionslos geworden.

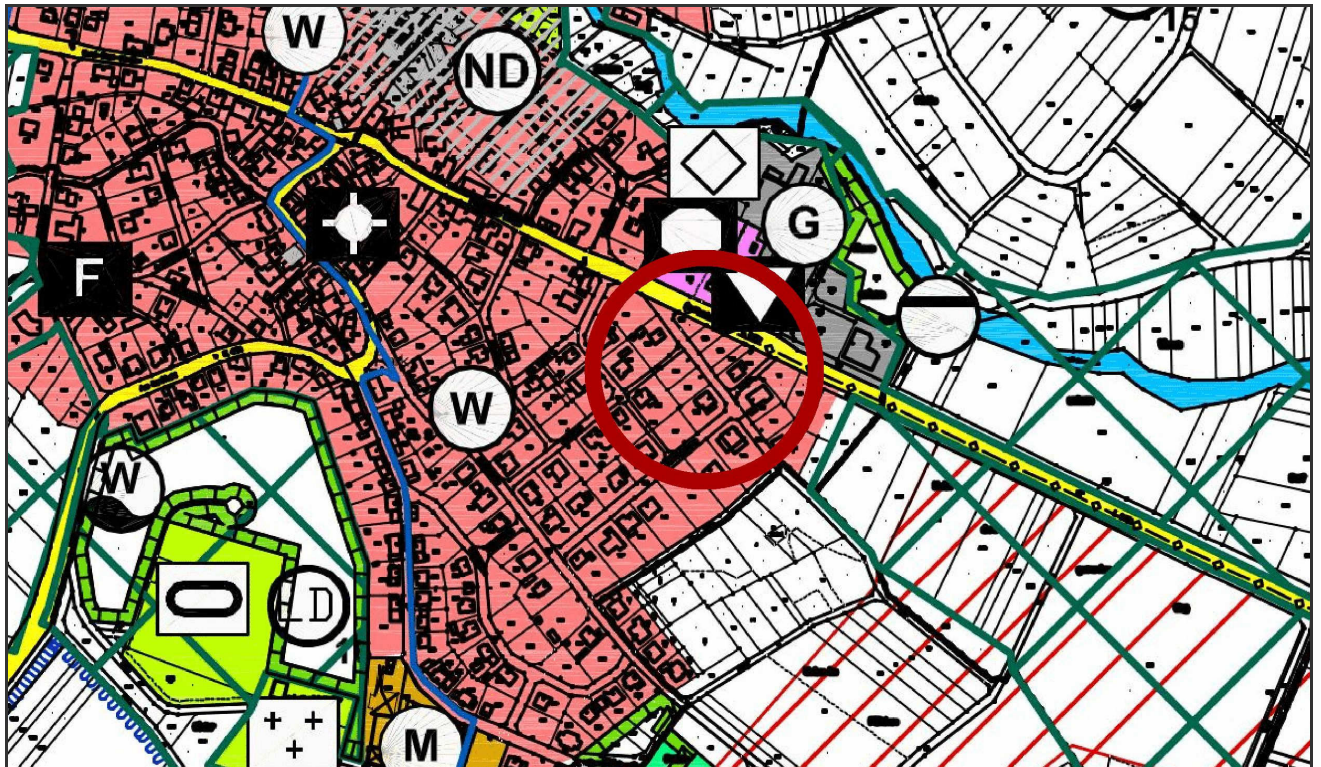
Seit der Planaufstellung wurde der Bebauungsplan zweimal geändert. Im Jahr wurde die Gestaltungsvorschriften erweitert und zusätzlich explizit auch „Rot“ als Dachfarbe zugelassen. Eine weitere Änderung aus dem Jahr 1996 betrifft ausschließlich die einbezogene Verkehrsfläche.



Ausschnitt aus dem BBPL „Hofäcker“ aus dem Jahr 1977 (unmaßstäblich)

1.5 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit erfüllt die Planänderung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen (unmaßstäblich)

1.6 Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Betrachtet man die Gesamtfläche das sich ergebenden Baugrundstücks ist festzustellen, das sich die zulässige Baufläche nicht erhöht und sich damit die Freiflächen auch nicht verringern. Unter dem Strich geht somit die bisherige öffentliche Grünfläche nur in eine private Grünfläche auf. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen. Zumal die Änderung auch keine Auswirkungen auf den Quartierscharakter oder sonstige städtebaulichen Auswirkungen hat. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die eigentliche Änderung erfolgt auf Flurstück 127. Statt bisher als „Öffentlichen Grünfläche“ wird dieses analog zur benachbarten Baufläche zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche sind über eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die vier Flurstücke werden zukünftig ein neues Baugrundstück bilden. Da auf den 4 Flurstücken die absolut zulässige bauliche Nutzung nicht erhöht werden soll, müssen die beiden Zahlen aufgrund der nun größeren Grundstücksfläche reduziert werden. Konkret werden beiden Maßzahlen um 0,1 verringert.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Das sich ergebende Baufenster wird auf Flurstück 127 erweitert, wobei ein Abstand von 10 m zur Einmündung eingehalten werden.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Im übrigen werden die geltenden Bestimmungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch auf Flurstück 127 übernommen.

3. Eingriffsregelung und sonstige Umweltbelange

Vereinfachte Planänderungen gemäß § 13 BauGB unterliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Mit der Einbeziehung einer bisher als „Öffentlicher Grünfläche“ festgesetzten Fläche in das benachbarte „Allgemeine Wohngebiet“ wird diese Fläche einer Bebauung zugänglich. Durch die Verringerung der GRZ auf der sich ergebenden Gesamtfläche erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung auf der betreffenden Gesamtfläche allerdings nicht. Die Änderung ist somit nicht eingriffsrelevant.

Im übrigen sind von der Planänderung keine weiteren relevanten Umweltbelange betroffen.