

Entwurf

ORTSGEMEINDE SOHREN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes
„Auf der Eisenkaul“
nach § 13 BauGB

Änderung: Anpassung der bebaubaren Flächen im Änderungsbereich

Fassung für das Beteiligungs-
verfahren nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB;
Stand: 01.06.2017

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 3. Änderung und Darstellung der Änderung**
- 3. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ in einem Teilbereich geändert werden. Plangrundlage für dieses Änderungsverfahren ist die Planreife 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul". Der Ortsgemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 27.04.2017 gefasst.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" umfasst konkret drei Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Ursächlich für die Bebauungsplanänderung ist ein konkretes Baugesuch auf den Grundstücken, Flur 13 Flurstücke 6/5 und 12/3, die Änderung wirkt sich ferner auf den, an den Änderungsbereich grenzenden östlichen Randbereich des Flurstückes 6/6 aus.

Die vorgelegten Planunterlagen entsprechen nicht in allen Punkten den Festsetzungen der planreifen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Diese geplante Baumaßnahme wird durch die Ortsgemeinde Sohren unterstützt. Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist eine geringfügige Änderung der bebaubaren Flächen im Änderungsbereich erforderlich.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

2. Anlass zur 3. Änderung und Darstellung der Änderung

Zur Umsetzung des schon eingereichten Baugesuches auf dem Grundstück 6/5 und 12/3, ist es erforderlich den Bebauungsplan "Auf der Eisenkaul" im dem betroffenen Teilbereich zu ändern.

Im Änderungsbereich werden die bebaubaren Flächen im Bereich der betroffenen Grundstücke geringfügig an das geplante Vorhaben angepasst. Der Abstand der bebaubaren Fläche zur Erschließungsstraße wird von 10,00 m auf 5,00 m reduziert, ebenfalls wird der Abstand der bebaubaren Fläche zum angrenzenden Grundstück 11/12 von 5,00 m auf 3,00 m reduziert. Durch die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich für den Änderungsbereich keine Mehrversiegelung, die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes ergeben jedoch eine größere Freiheit für den Bauherren.

In der Flächenbilanzierung ergibt sich zur vorgehenden, planreifen, 1. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgend beschriebene geringfügige Änderung. Die Flächen für Anpflanzungen auf privaten Flächen mit Pflanzschema reduzieren sich um ca. 0,02 ha. Durch die unterschiedliche Gewichtung der verschiedenen Kompensationsmaßnahme ergibt sich auf das Gesamtgebiet eine Verringerung der Überschusskompensation von 2,76 ha auf nunmehr 2,74 ha, so dass die Gesamtplanung noch immer ausgeglichen ist.

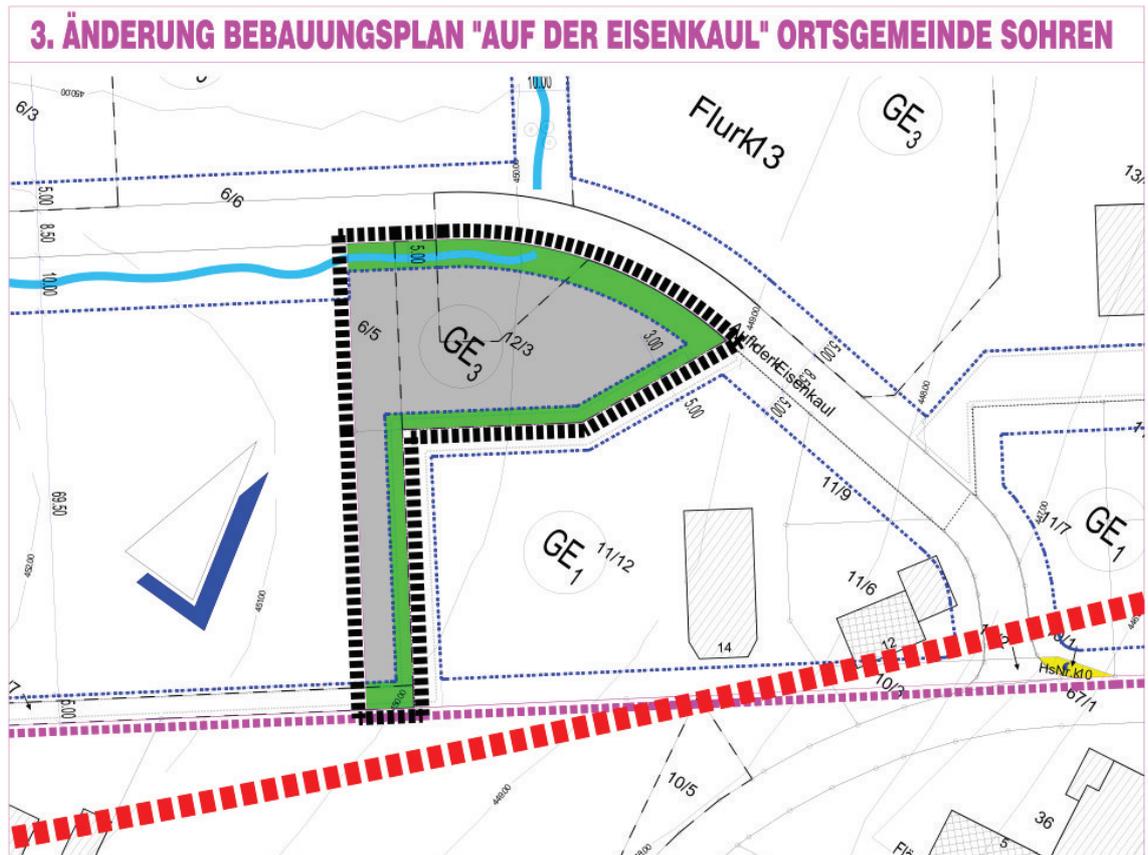
In der Planurkunde wird nur der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" dargestellt, Teilbebauungsplan.

Die textlichen Festsetzungen werden nicht geändert.

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



3. Umweltbelange

Die Änderung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es sich keine Änderung der Grundflächenzahl ergibt und die privaten Grünflächen des Gesamtplangebietes nur geringfügig reduziert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Umsetzung eines Bauvorhabens und beeinflusst die Umgebungsbebauung nicht.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 24.05.2017

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Sohren

Sohren, den

.....
Bongard, Ortsbürgermeister