

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet in Flur 18 und 20“ der Ortsgemeinde Womrath

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Nachdem ein Bedarf an Wohnbauflächen bestand, wurde 1972 der Bebauungsplan „Baugebiet in Flur 18 und 20“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest, die durch Baugrenzen bestimmt werden. Er enthält in § 4 Abs. 2 aber auch eine ausdrückliche Regelung dahingehend, dass bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Flächen **nicht zulässig** sind.

1.2 Gründe für die Änderung:

Im Rahmen von Anfragen an die Verbandsgemeinde Kirchberg als untere Bauaufsichtsbehörde ist aufgefallen, dass im Laufe der vergangenen 30 Jahre auf einigen Grundstücken hinter den Wohngebäuden auch außerhalb der überbaubaren Flächen Nebengebäude errichtet worden sind. Die Nebengebäude bis 50 cbm umbauten Raums sind nach der Landesbauordnung zwar baugenehmigungsfrei, aufgrund der Festsetzung in § 4 des Bebauungsplanes sind sie wegen ihres Standortes außerhalb der Baugrenze bauplanungsrechtlich jedoch unzulässig.

Der Ortsgemeinderat hatte sich daher mit dem Thema befasst und kam zu der Ansicht, dass die grundsätzliche Nichtzulassung von Nebenanlagen auf den überbaubaren Flächen nicht mehr zeitgemäß ist. Es wurde sich auf eine Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der festgesetzten Baugrenzen verständigt. Zukünftig sollen Nebenanlagen nicht nur innerhalb, sondern 1 Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet zulässig sein.

Durch die Zulassung einer Nebenanlage außerhalb der Baugrenze wird dem heutigen Bedarf an Nebenanlagen auf Wohngrundstücken Rechnung getragen. Zudem deckt die Zulassung einer Nebenanlage außerhalb der Baugrenze die bisher errichteten Vorhaben ab.

Einer aufwendigen Änderung der Planurkunde bedarf es hierbei nicht, da lediglich die Textfestsetzungen geändert werden müssen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensart und Verfahrensabwicklung

Für die Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung und ein Beteiligungsverfahren vergleichbar der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eingehende Stellungnahmen sind nach der Offenlage zu würdigen, erst anschließend kann endgültig festgelegt werden, ob der Bebauungsplan geändert werden kann.

Der Bebauungsplan „Baugebiet in Flur 18 und 20“ ist in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert. Lediglich 1 Grundstück steht noch zur Bebauung mit einem Wohngebäude an. Die Änderung erlaubt die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze und führt nicht zu einer Änderung der festgesetzten Baugrenzen.

Aus diesem Grunde kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) und die Beteiligung der Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgen parallel und mit gleichen Zeitvorgaben und versprechen die wirksamste Mitwirkung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfällt.

3. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Änderung

3.1 Erforderlichkeit:

Die Feststellungen in Bezug auf die tatsächlich vorhandene Bebauung der Baugrundstücke mit Nebengebäuden und Nebenanlagen führte dazu, darüber nachzudenken, ob die Errichtung von Nebengebäuden im Baugebiet auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze grundsätzlich ermöglicht werden sollte. So würden die bisher außerhalb der überbaubaren Fläche errichteten Nebengebäude nicht weiter im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen und zukünftige Vorhaben wären nicht abzulehnen.

Wie bereits unter 'Gründe für die Änderung' dargelegt wurde, ist der Bebauungsplan „Baugebiet in Flur 18 und 20“ in Bezug auf die grundsätzliche Nichtzulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche auf den Wohngrundstücken als nicht mehr zeitgemäß anzusehen. Das Ziel des Bebauungsplanes mit seiner Bestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung sollte eine Anpassung im Hinblick auf den heutigen Lebensstil und des damit zusammenhängenden Bedarfs an Lager- und Unterstellmöglichkeiten erhalten. Aber auch die damals noch nicht vorhandenen Möglichkeiten bei der Ausübung von Freizeitaktivitäten haben sich zwischenzeitlich geändert und führen ebenfalls zu einem größeren Bedarf an möglichen Flächen für Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken (Sauna, Grillhütten u.a.).

3.2 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens mit der Inkraftsetzung der Änderungssatzung bleibt der bisherige Bebauungsplan nach wie vor Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Einzig die Zulassung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze wird zwar grundsätzlich ermöglicht, jedoch beschränkt sich dies auf eine einzige Nebenanlage.

Beeinträchtigungen zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben sind nicht zu erwarten. Nebenanlagen bis zu 50 cbm können nunmehr auch auf außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstücksflächen baugenehmigungsfrei errichtet werden, über 50 cbm große Nebenanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach der Landesbauordnung.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt.

4. Anlagen zu dieser Begründung:

Zur Klarstellung ist dieser Begründung eine Übersichtskarte mit Darstellung des betroffenen Bebauungsplangebietes als Anlage beigelegt.

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Womrath
55481 Womrath, den 17.10.2015

(Dirk Auler)
Ortsbürgermeister



Anlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet in Flur 18 und 20“

