

-Entwurf-

Begründung

der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen mit Pferden“

1. Änderungsanlass:

Auf Anregung des Vorhabenträgers und der im Geltungsbereich befindlichen Anwohner hat der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck in seiner Sitzung am 07.02.2023 einstimmig die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen mit Pferden“ beschlossen.

2. Derzeitige Situation:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Baufenster in den Bereichen der Wohnhäuser mit einer Tiefe zwischen 12,0 m – 13,5 m festgesetzt. Diese werden durch die im Bestand befindlichen Wohngebäude im nahezu gesamten Geltungsbereich vollumfänglich ausgeschöpft. Etwaige bauliche Erweiterungen an den zur Gartenseite gewandten Wandseiten der Wohngebäude würde daher zur Überschreitung der Baugrenzen und somit zu einem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes führen.

3. Änderungsziel:

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen für die Errichtung von Terrassenüberdachungen. Diese Überschreitung soll dabei durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um eine nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehene Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung:

Der Geltungsbereich der Änderung lässt sich anhand des gegenwärtigen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgrenzen.

5. Gegenstand der Änderung:

Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden um die Ziffer 1.12 ergänzt. Demnach können zur Errichtung von Terrassenüberdachungen die rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 4,50 Meter überschritten werden. Die Grundfläche der jeweiligen Anlagen darf dabei nicht mehr als 30 m² betragen. Die Gesamthöhe der Anlagen beschränkt sich auf maximal 3 Meter.

Eine konkretisierende Auslegung zu den Begriffsdefinitionen einer Terrassenüberdachung sind der Änderungssatzung zu entnehmen.

6. Planverfahren:

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen mit Pferden“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt, da das Plangebiet über eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² aufweist.

Hierdurch entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind die durch die Bebauungsplanänderung (zusätzlich) zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht auszugleichen.