

Bauleitplanung

Gemeinde Altenstadt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau (Änderung der 1. Änderung)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4

1. Veranlassung/Planung

Im Oktober 2022 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Oberau Süd Teil III“ (Teil-Änderung) rechtskräftig. Die erneute Änderung ist erforderlich, da irrtümlich für das Wohngebiet, welches im Bebauungsplan festgesetzt ist, lediglich 6 Wohneinheiten anstelle von 12 Wohneinheiten, die im seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen waren, festgesetzt sind.

Änderungen für das Wohngebiet bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sollten aber nicht vorgenommen werden.

Hierauf wurde in der Begründung der 1. Änderung hingewiesen und der Begründung der 1. Änderung die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Hinweis *„Die Festsetzungen, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant sind, sind gestrichen dargestellt. Die Festsetzungen, die geändert übernommen wurden, sind farbig hinterlegt.“* beigegeben.

Die Festsetzung der 12 Wohneinheiten ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes geregelt, siehe folgender Auszug aus der o.g. Anlage der Begründung:

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

~~Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 6 Wohnungen zulässig.~~

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 12 Wohnungen zulässig.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung, die öffentlich ausgelegt wurden enthielten allerdings die Festsetzung auf 6 Wohnungen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dies korrigiert.

Die Korrektur ist bereits in die Planzeichnung integriert worden.

Da keine weiteren Änderungen vorgenommen werden, müssen die übrigen Festsetzungen nicht explizit begründet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich geringfügig auf den Wasserbedarf aus, da zusätzlich 6 Wohneinheiten gebaut werden können. Diese geringfügige Erhöhung macht sich allerdings weder auf die Wasserversorgung noch auf die Abwasserentsorgung nennenswert bemerkbar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Oberau im Flur 3 und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Nordwesten: Straße „Am Waldfriedhof“, dahinter bebaute Wohngrundstücke „Am Waldfriedhof“ Nrn. 19, 21, 23 und 25

Im Nordosten, Osten:	Straße „Am Rosengarten“, dahinter bebaute Wohngrundstücke „Am Rosengarten“ Nrn. 1, 3, 5 und 7 (teilweise) sowie Nr. 6
Im Süden:	Biotop Zauneidechse, dahinter Radweg und Kreisstraße K 232
Im Westen:	Wohngrundstück „Am Waldfriedhof“ Nr. 20

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 BGBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Der Aufstellungsbeschluss für diese 2. Änderung wurde nicht gefasst, da er für das Bauleitplanverfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Durch den Verzicht auf den Aufstellungsbeschluss verkürzt sich die Verfahrensdauer erheblich, sodass früher die Fachplanungen genehmigt werden können.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.

Im ersten Verfahrensschritt konnten daher sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beträgt gemäß Baugesetzbuch einen Monat.

Sie wurde nicht verlängert, da lediglich die Wohneinheiten auf die ursprüngliche Zahl erhöht wurde.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen kann durch die Änderung des Bebauungsplanes ohnehin kein zusätzlicher Eingriff entstehen, da lediglich die Zahl der Wohneinheiten von 6 auf 12 erhöht, die überbaubare Fläche nicht geändert und auch die Baugrenze unverändert übernommen wird.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich.

07.03.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

