

STADT DINGELSTÄDT



**Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2/91
„Beurener Weg“
i. d. F.
Vereinfachte Änderung Nr. 3**

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

ZUR ÄNDERUNG DES PLANBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

AZ.:

STAND: März 2018

Begründung zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2/91

„Beurener Weg“

i. d. F. Vereinfachte Änderung Nr. 3

der Stadt Dingelstädt

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung
am 26.09.2017.

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: März 2018

Teil A: Begründung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Planungsabsicht der Änderung	6
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Städtebauliche Auswirkungen, Kosten	7
6. Einordnung der Bebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB	7
7. Fotodokumentation der Bebauung im Planbereich	8

1. Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, letzte Änderung vom 20. Oktober 2015

Durchführung nach § 13 a BauGB im verkürzten Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Beurener Weg“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Aufhebung von Teilflächen eines Bebauungsplanes.

Die Plangebietsfläche befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und kann damit als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass gemäß § 13 a Absatz 1 Pkt. 2, die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Durch die Verkleinerung des B-Planbereiches soll die in diesem enthaltene relativ großflächige Bebauung in diesem Bereich durch straßenbegleitende Einfamilienhäuser ersetzt werden. Dadurch reduziert sich die Flächeninanspruchnahme (Größe der befestigten Fläche) erheblich. Damit können Umweltauswirkungen gegenüber der ursprünglichen Planung sogar wesentlich reduziert werden. Durch den vorgenannten Sachverhalt und nach Einsicht in den Landschaftsplan, der im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt erarbeitet wurde, ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen nach den im Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Pkt. 7 angeführten zu beachtenden Punkte a) bis i), die durch die Planänderung verursacht werden, im Gegenteil. Bezüglich Umwelt überwiegen die positiven Auswirkungen durch die, wie bereits angeführt, verringerte Flächeninanspruchnahme und damit Verringerung der Auswirkungen auf Flora und Fauna, Immission usw..

Im Ergebnis kann aus den vorgenannten Gründen das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Dingelstädt. Es wird im Westen begrenzt durch die Straße „An der Mehelsee“, im Nordosten durch den „Beurener Weg“. Die südliche Abgrenzung ist nicht geradlinig, sondern richtet sich nach der vorhandenen Bebauung und den zur Verfügung stehenden Flächen.



Der Geltungsbereich nimmt Bezug auf den B-Plan: Stadt Dingelstädt/Eichsfeld Bauungsplan Nr. 2/91 – „Beurener Weg“ i. d. F. vereinfachte Änderung Nr. 2. Der ursprüngliche Planbereich ist auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Jahr 1991 erstellt, im November 2007 erfolgte die Genehmigung der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 2/91 „Beurener Weg“.

Ziel des Bebauungsplanes war es, Möglichkeiten für die zusätzliche Wohnbebauung, einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen, im westlichen Teil der Stadt Dingelstädt zu schaffen.

Im westlichen Bereich dieses Bebauungsplanes wurde über mehrere Grundstücke (Flurstücke 920 bis 923) ein Baufeld ausgewiesen, das Einzelhäuser und Hausgruppen vorsieht. Die Ausführung der Hausgruppen gemäß Bebauungsplan als in etwa halbkreisförmige Bebauung erscheint unter den derzeitigen Gegebenheiten weder kurz- noch mittelfristig umsetzbar (u. a. auch wegen der kleinteiligen Grundstücksstruktur).

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und Änderung der Plangebietsgrenze ist die Aufhebung der Vorgaben, die im B-Plan für diesen Bereich festgelegt wurden.

3. Planungsabsicht der Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht folgende Absicht:

1. Herausnahme der Flurstücke Flur 13, Flurstücke 920 bis 923, und Teilbereiche des Flurstückes 821 (Straßenbereich) aus dem Planbereich
2. Aufhebung der städtebaulichen Vorgaben durch die Festlegung des Baufeldes und der städtebaulichen Vorgaben gemäß Nutzungsschablone
3. Aufhebung der Vorgaben im Bebauungsplan zur Bebauung des Teilbereiches mit einer Hausgruppe

Da sich die Eigentumsrechte für die im Planbereich liegenden Grundstücke geändert haben und seitens der Eigentümer konkrete Bauabsichten (Neubau von einzeln stehenden Wohnhäusern) vorliegen soll es zukünftig möglich sein, die Bebauung nach § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung einzuordnen.

Die Beurteilung nach § 34 BauGB ist in diesem Bereich gegeben,

- da sich die potentiellen Baugrundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden
- die Grundstücke erschlossen sind
- das Ortsbild durch die geplante Änderung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Durch die Herausnahme der o. g. Grundstücke aus dem Planbereich ist die zukünftige Bebauung nach § 34 Abs. 2 und 3 BauGB geregelt. Für den Planträger entstehen damit keinerlei Nachteile und auch ohne planungsrechtliche Vorgaben im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches über das Einfügungsgebot geregelt.

4. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan Nordthüringen (LEP) und im regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP) ist Dingelstädt als Grundzentrum ausgewiesen. Dingelstädt wird raumstrukturell dem ländlichen Raum zugeordnet. Neben einer bedarfsgerechten Entwicklung und dem Ausbau der öffentlichen Infrastruktur kommt dem Wohnen in

dieser Stadt eine tragende Rolle zu. Hinsichtlich des LEP Nordthüringen ergeben sich durch die Planänderung keine planungsrelevanten Änderungen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die geplante zukünftige Nutzung entspricht diesem Planungsansatz.

5. Städtebauliche Auswirkungen, Kosten

Die Plangebietsgröße des Bebauungsplanes gemäß 2. Änderung mit Stand vom November 2007 betrug ca. 5,23 ha.

Der Aufhebungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Während gemäß § 123 BauGB die Erschließung von B-Planbereichen grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde ist, sofern dies nicht durch einen Erschließungsträger realisiert wird, ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Erschließung im Straßenbereich komplett vorhanden. Somit ergeben sich bezüglich der baulichen Entwicklung im Aufhebungsbereich für die Stadt keine Veränderungen infrastruktureller Maßnahmen.

Da die Kosten der Planung für die Teilaufhebung durch die Grundstückseigentümer des Aufhebungsbereiches getragen werden entstehen der Stadt Dingelstädt durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/91, Änderung Nr. 2 **keine** Kosten.

6. Einordnung der Bebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB

Die Vorhaben müssen sich gem. § 34 Abs. 1 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Kriterien für die Beurteilung der vorgenannten Punkte sind insbesondere folgende Aspekte:

- Grundfläche vom Gebäude, den baulichen Anlagen und Befestigungen
- Bebauungstiefe
- Bauweise
- Geschossigkeit
- Höhen (Traufhöhe, Höhe des Daches, Höhe des Kellergeschosses über Gelände)
- Dachform (Im Bereich sind insbesondere Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer vorzufinden.)

- Nutzung (Im Planbereich überwiegt die Wohnnutzung; außer einem langfristig bestehenden Tischlereibetrieb gibt es keine gewerblich genutzten Gebäude.)

Kennzeichnend für den Bereich ist eine relativ lockere Bebauung. Die Wohngebäude stehen auf der Südseite des Beurener Weges. Südlich der Gebäude schließen sich die Gärten an.

7. Fotodokumentation der Bebauung im Planbereich

