

Stadt Bruchköbel, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Bindwiesen“ 1. Änderung**  
**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Planstand: 05.04.2018

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Raumordnung und Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>5</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Der Bebauungsplan „Bindwiesen“ wurde am 21.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel als Satzung beschlossen. Planziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO<sub>1990</sub>, um zwischen dem Kirlweg im Westen und der Ludwig-Erhard-Straße im Süden auf rd. 3 ha neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde in Richtung der Hainstraße eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Bruchköbel, des Allgemeinen Wohngebietes und der Versorgungsträger festgesetzt, um die für die perspektivische Anlage eines Fußgängerwegs erforderlichen Flächen von einer Bebauung freizuhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan „Bindwiesen“ ist weitgehend vollzogen, die Erschließung hergestellt und die überwiegende Zahl der Baugrundstücke veräußert. Im Ergebnis wird das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s.o.) entbehrlich. Um die von dem Recht betroffenen zwei Grundstücke nicht zu belasten, soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersatzlos entfallen. Es verbleibt an dieser Stelle Wohnbaufläche (nicht-überbaubar).

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bindwiesen“ ist insofern die Rücknahme des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bruchköbel, des Allgemeinen Wohngebiets und der Versorgungsträger auf der rd. 100 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche in Richtung Hainstraße.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des zu Grunde liegenden Bebauungsplans „Bindwiesen“ gelten unverändert fort. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bindwiesen“ modifiziert insofern ausschließlich bestehendes Baurecht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 05.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bindwiesen“ 1. Änderung gefasst.

### **1.2 Verfahren**

Die hier in Rede stehende 1. Änderung berührt mit den o.g. Anpassungen einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bindwiesen“ und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben, es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o.g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

## 2 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für den Bereich östlich des Kirleweges Wohnbauflächen - geplant dar. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bindwiesen“ von 2015 umfasst den Teilbereich (Flur 5, Flurstücke Nr. 1013 und 1014 teilweise). Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 100 m<sup>2</sup>.



Abb. Darstellung Bereich der Planänderung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans

#### 4 Inhalt und Festsetzungen

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bindwiesen“ ist insofern die Rücknahme des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bruchköbel, des Allgemeinen Wohngebiets und der Versorgungsträger auf der rd. 100 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche in Richtung Hainstraße.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des zu Grunde liegenden Bebauungsplans „Bindwiesen“ gelten unverändert fort. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bindwiesen“ modifiziert insofern ausschließlich bestehendes Baurecht.

#### 5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Durch den Wegfall des Wegerechts entfällt sogar die Option für eine weitergehende Versiegelung von Flächen zur Anlage des Wegs. Im Ergebnis kann insofern festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Bindwiesen“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

#### 6 Verfahren

Da die geplanten Änderungen weder Außenwirkung entfalten noch die Grundzüge der Planung berühren, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bindwiesen“ 1. Änderung i.S. § 13 BauGB durchgeführt.

#### 7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.09.2017, Bekanntmachung: 19.02.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 27.02.2018 – 30.03.2018,

Bekanntmachung: 19.02.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:

Anschreiben: 22.02.2018, Frist: 30.03.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

