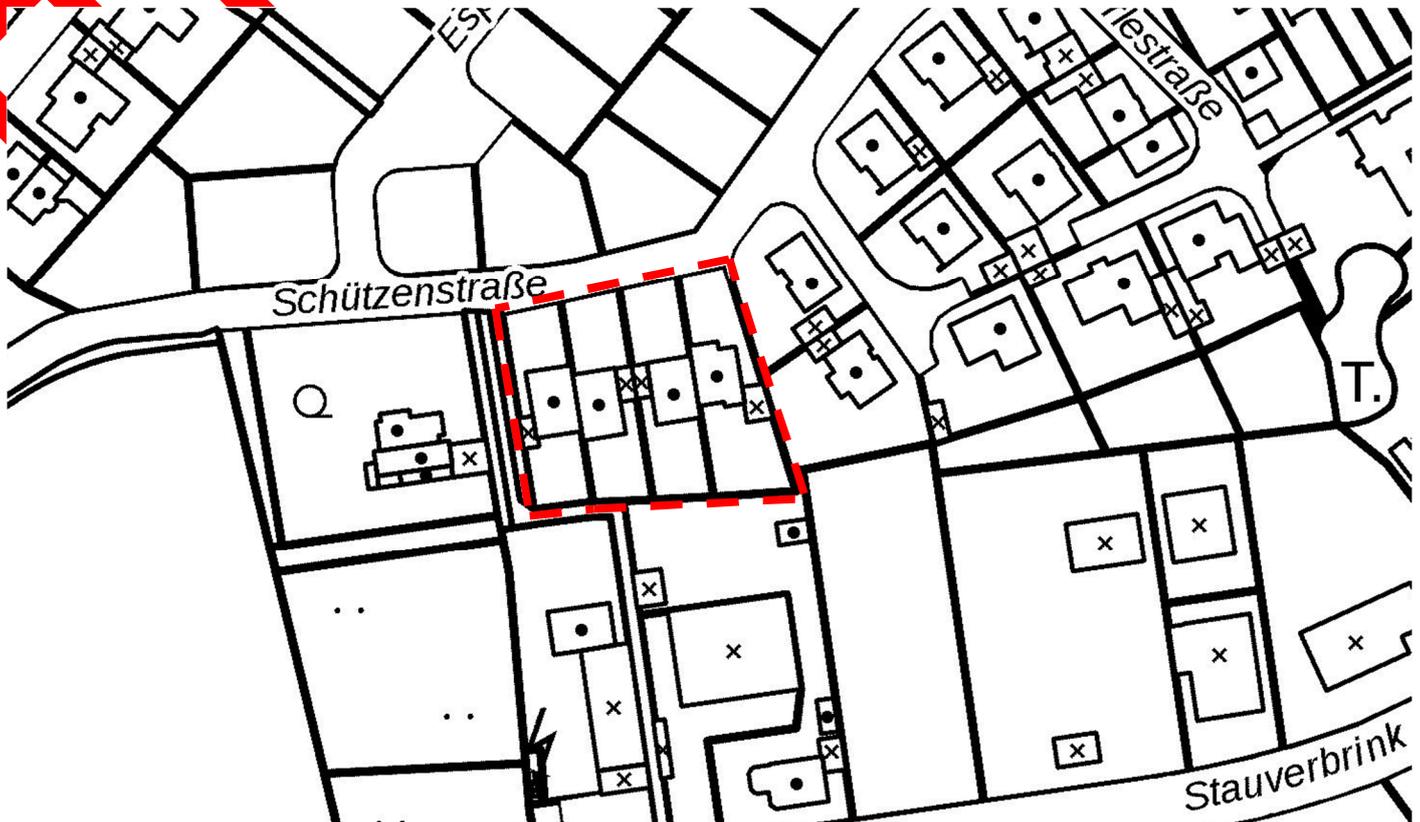


# Bebauungsplan „Bösensell Süd“ Änderung



## Inhalt

- 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
  - 1.3 Planungsanlass, Planungsziel und Situationsbeschreibung
    - 1.3.1 Planungsanlass
    - 1.3.2 Planungsziel
    - 1.3.3. Situationsbeschreibung
- 2 Übergeordnete Planungen**
- 3 Verfahrensart**
- 4 Verfahrensstand**

DR

# Begründung

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“ liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“ in der Gemarkung Bösensell, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 852 - 854 und 1122. Die Anschrift lautet Schützenstrasse 21, 23, 25 und 27. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt und hat eine Größe von rund 2.320 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit zeichnerischen Festsetzungen,
- den Planzeichenerklärungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

### 1.3 Planungsanlass, Planungsziel und Situationsbeschreibung

#### 1.3.1 Planungsanlass

Im Ortsteil Bösensell der Gemeinde Senden herrscht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbau- bzw. Wohnflächen. Aufgrund der gerade abgeschlossenen Vergabe der Grundstücke des zuletzt aufgelegten Bebauungsplans „Espelbusch“ und der Tatsache, dass keine weiteren Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen verfügbar sind, stellt die Innenverdichtung derzeit die einzig denkbare Alternative dar.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch auf Errichtung einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss für die „junge Generation“, in einem der bestehenden Wohngebäude.

#### 1.3.2 Planungsziel

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans „Bösensell Süd“ würde die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen schaffen.

Laut Bebauungsplan „Bösensell Süd“ ist für den betroffenen Bereich lediglich die Errichtung eines Vollgeschosses möglich. Somit ist die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in den Obergeschossen aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich.

Der Bebauungsplan sollte in den nachstehenden Punkten geändert werden:

- Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf 2
- Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,6
- Erweiterung bzw. Verlegung der Baugrenzen auf der Straßen- und Gartenseite

Auf der Straßenseite liegt die derzeitige Baugrenze ca. 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Diese doch eher unkonventionelle Anordnung des Baufeldes ist dem früheren Bestand eines kleinen Waldes (Espelbusch) auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschuldet, der mittlerweile abgeholzt und bebaut wurde.

Eine Änderung der Festsetzungen würde bauliche Erweiterungen und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsperspektiven ermöglichen und sich an der bereits bewilligten und vollzogenen 14. Änderung des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“ orientieren, die Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft betraf.

### 1.3.3 Situationsbeschreibung

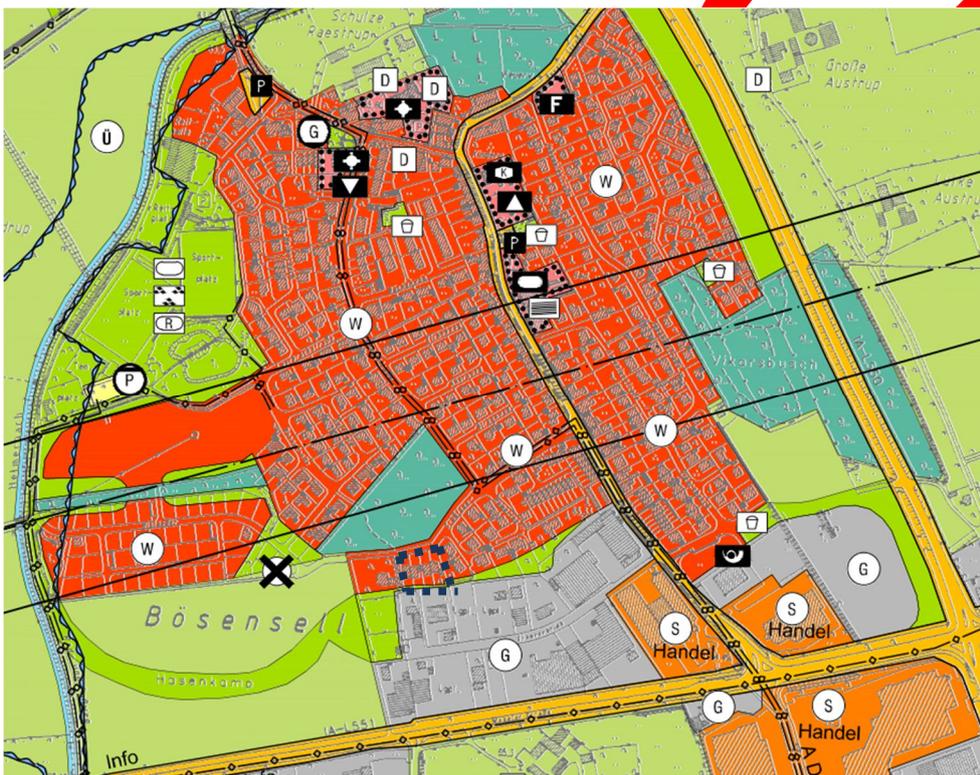
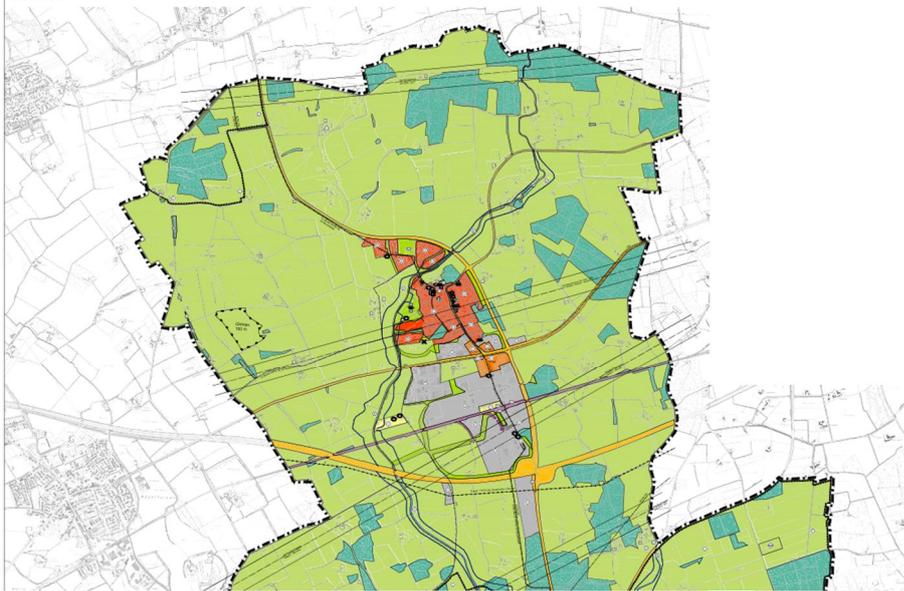
Die vier, von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen, Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“, der zum Großteil Gewerbe- aber auch aus einigen Grundstücken für Wohnen besteht.

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“. Die betroffenen und umgebenden Grundstücke weisen ohne Ausnahme Bestandsbebauungen (Ein-/Zweifamilienhäuser) auf. Die Gebäude wirken eineinhaligeschossig, haben einheitliche Firsthöhen und sind durch die Schützenstrasse unmittelbar erschlossen.

## 2 Übergeordnete Planungen

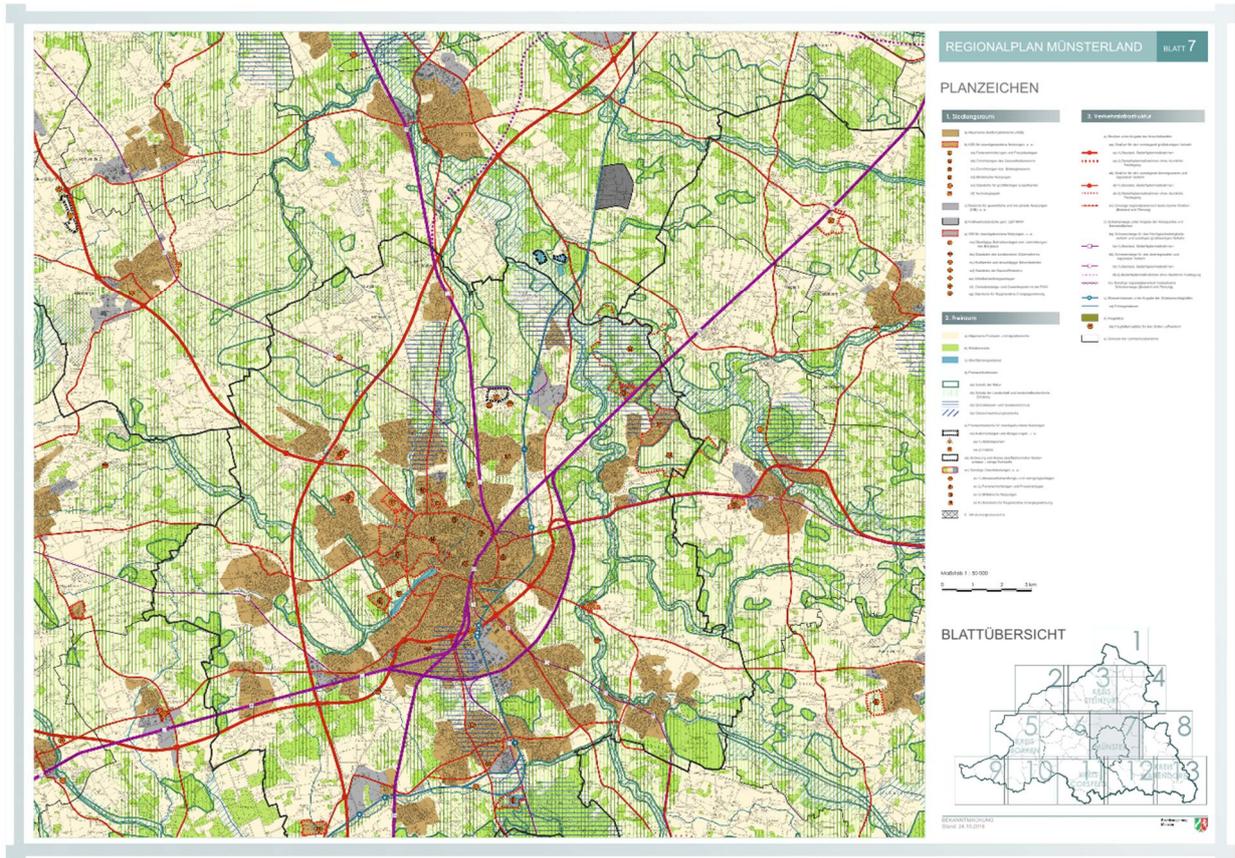
### 2.1 Flächennutzungsplan

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden



Auszug

## 2.2 Regionalplan



Auszug

### 3 Verfahrensart

#### 3.1 Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Das vereinfachte Verfahren kann die Gemeinde bei Änderungen eines Bauleitplanes, die die Grundzüge der Planung nicht berühren oder nicht wesentlich verändern, verwenden.

Dies trifft auf die angestrebte Bebauungsplanänderung zu.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung (§ 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB) erfolgen.

Es wird von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 (2) S.2 BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 6a (1) und § 10a (1) BauGB) abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### 3.2 Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (siehe § 19 (2) BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Dies trifft auf die angestrebte Bebauungsplanänderung zu.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 (2 und 3) S.1 BauGB) entsprechend. Bei Flächen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren muss ortsüblich bekannt gemacht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) aufgestellt werden soll. Ebenfalls bekannt zu machen ist wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB) stattfindet.

### 4 Verfahrensstand

Hinweise zum Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss am 21.11.2019,  
frühzeitige Beteiligung vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_