

## **Begründung**

### **zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Körbecke Südrand – Änderung“**

#### Ursachen der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Körbecke Südrand – Änderung“ ist am 07.02.2006 in Kraft getreten. Als Maß der baulichen Nutzung ist u. a. festgesetzt worden: „Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche wird die Größe der zu bebauenden Fläche (Grundfläche GR) auf max. 144 qm beschränkt“.

Die festgesetzte maximale überbaubare Fläche ist mit 15 m x 15 m vermaßt worden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke sind bis auf 3 veräußerte Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Möhnensee. Neben der Höhe der Kaufpreisvorstellung wird immer wieder vorgetragen, dass die Größe der Baugrundstücke sowie insbesondere auch die höchstzulässige Größe der zu bebauenden Grundstücksfläche mit 144 m<sup>2</sup> für Bauinteressenten Hinderungsgründe für einen Grunderwerb und die Realisierung eines Wohnbauvorhabens sind.

Diese Informationen sind von Kauf- und Bauinteressenten in Gesprächen ebenso wie von Rats- und Ausschussmitgliedern gegeben worden.

Die Angelegenheit ist mit Vertretern der Unteren Bauordnungsbehörde beim Landrat des Kreises Soest erörtert worden. Als Gesprächsergebnisse sind festgehalten worden:

- Die Verschmelzung von Baugrundstücken im Sinne einer Zusammenfassung kann ebenso wie eine Zusammenführung von überbaubaren Grundstücksflächen zu einer überbaubaren Fläche erfolgen. Eine Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben in 1-geschossiger Bauweise mit maximal 288 m<sup>2</sup> (2 x 144 m<sup>2</sup>) überbaubarer Grundstücksfläche würde im Wege einer Befreiung von Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes durch den Landrat erteilt, wenn das gemeindliche Einvernehmen hierfür vorliegt.

Nachbarliche schützenswerte Interessen werden nicht tangiert, da in diesem Fall das Bauvorhaben weiter von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abrückt.

- Das Maß der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist zz. mit 144 m<sup>2</sup> festgesetzt. Nur für geringfügige Überschreitungen kann mit dem Instrument der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes im Einzelfall Rechnung getragen werden. Geplante größere Überschreitungen bzw. gewünschte größere Bauflächen sind nicht im Wege einer Befreiung herbeizuführen sondern nur nach einer Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes möglich.

Den Erwartungen und Anforderungsprofilen von Kauf- und Bauinteressenten soll soweit Rechnung getragen und entsprochen werden, wie die Änderung von Bebauungsplanfestsetzungen aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht nicht ernsthaft zu rügen ist.

Die exponierte Lage der Baugrundstücke und die im Umfeld vorhandenen Gebäude wecken nicht wie erwartet das Interesse von Bauherren oder Bauherrinnen für übliche und in typischen Wohngebieten vorzufindende Einfamilienwohnhäuser. Nachgefragt werden hier Grundstücke auf denen größere Wohnhäuser zulässig sind.

Für den Bereich des „Südufers“ ist zulässig und vertretbar, wenn die zu überbauende Grundstücksfläche von bisher 144 m<sup>2</sup> (12 m x 12 m) aufgegeben wird und ein Baukörper innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche von 15 m x 15 m und damit bis auf 225 m<sup>2</sup> ermöglicht wird.

Eine behutsame Erhöhung von Gestaltungsspielräumen für Wohngebäude unter Berücksichtigung der nachbarlich vorhandenen großen Grundstücke und bestehenden Strukturen sind städtebaulich vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine übermäßige Verdichtung der Bebauung tritt durch die Änderung nicht ein. Es kann eine Nachfrage nach individuellen Vorstellungen zur Errichtung von Wohngebäuden befriedigt werden. Die landschaftlich sensible Situation soll gewahrt bleiben, daher sollten alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen bleiben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten sollte zur Beteiligung der Öffentlichkeit die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Rathaus erfolgen. Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 BauGB.