

## **GEMEINDE HÜRTGENWALD**

### **BEBAUUNGSPLAN A 2 „SEGELFLUGPLATZGELÄNDE/ AUF DEM HEILIGENFELD“ - ORTSTEIL BERGSTEIN 3. ÄNDERUNG**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

#### **BEGRÜNDUNG**

##### **Inhalt:**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Verfahren gemäß § 13 BauGB
4. Landschaftsplanung/ Umweltbericht
5. Verfahren



Stand: 21.03.2014

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hürtgenwald plant mit ihren Jugendbetreuern aus der mobilen Jugendarbeit die Errichtung einer Dirtbahn im Bereich des Segelflughangars in Bergstein. Hierbei arbeiten bereits seit geraumer Zeit 15 – 20 Jugendliche mit 4 engagierten Erwachsenen aus dem Ortseil Bergstein an einem konkreten Konzept. Bei einer Dirtbahn handelt es sich um eine im Freigelände modulierte Fahrradstrecke mit unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen beziehungsweise für unterschiedliche Nutzergruppen. Im Rahmen der Herstellung der Geländemodulierungen erfolgt keine Versiegelung von Flächen.

Geplant sind auf der Fläche südlich des Hangars in einer Breite von ca. 20 Metern zwei Bahnen mit unterschiedlichen Profilen. Die kleinere Bahn wird für Kinder ab 10 Jahren gebaut. Die drei Hügel aus Muttererde betragen maximal eine Höhe von einem Meter. Die zweite Bahn für die älteren Jugendlichen bietet unterschiedliche Höhen an. Geplant ist das Projekt für die Sommermonate. Die Kinder und Jugendlichen werden die Bahnen mit Hilfe von Eltern und den beiden Jugendbetreuern selber bauen. Materialien werden zur Verfügung gestellt. Örtliche Handwerksbetriebe sind beim Aushub der Muttererde behilflich.

Der geplante Standort hat für die Dirtbahn viele Vorteile, wie zum Beispiel die ausreichende Entfernung zum direkten Wohngebiet und dem zentralen Ortskern von Bergstein. Der benachbarte Parkplatz mit Bänken, Tischen und zwei Mülleimern kann mitbenutzt werden. Konflikte mit der Nutzung des Segelflugplatzes (Rettungsweg etc.) sind auszuschließen. Da die Dirtbahn hinter einer begrünten Böschung liegt, bietet sie teilweise Schatten; der Blick in die Natur wird nicht beeinträchtigt.



Abb. 1: Planungskonzept „Dirtbahn“

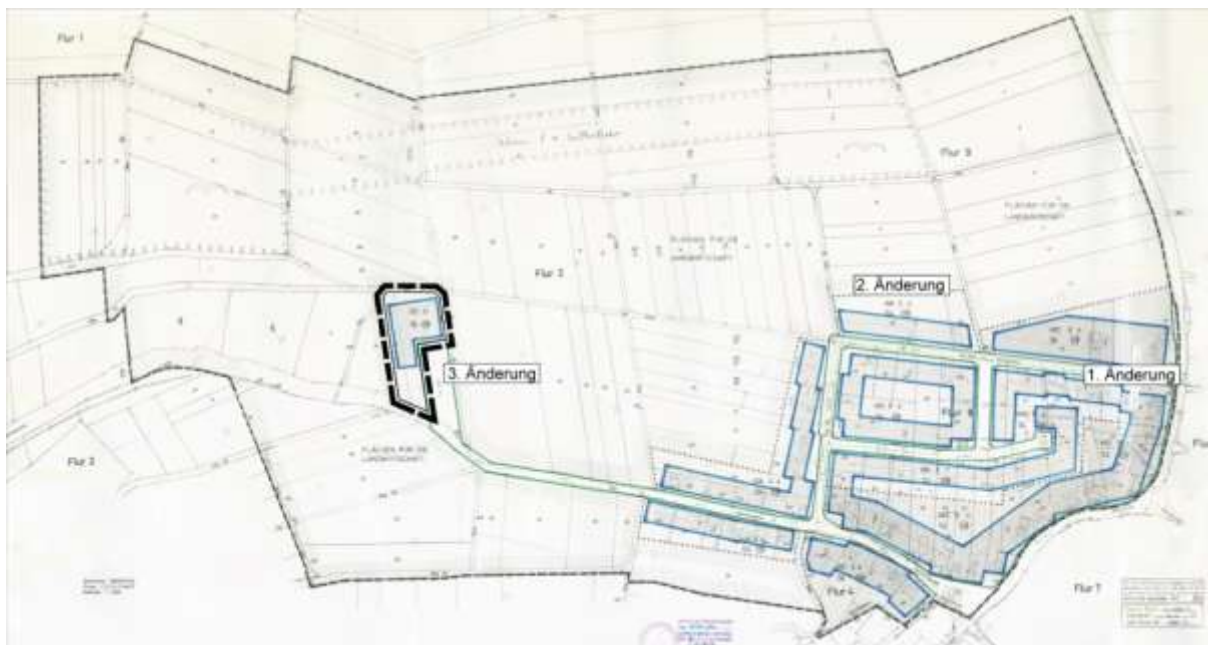
## 2. Planungsrechtliche Situation

Nach der Aussage des Bauordnungsamtes des Kreises Düren ist die geplante Dirtbahn eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage. Für den Planbereich der Dirtbahn besteht der Bebauungsplan A 2 „Segelfluggelände/ Auf dem Heiligenfeld“. Der Bebauungsplan setzt als Baugebietsart fest: „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Gaststätte Flugzeughalle“. Vor dem Hintergrund dieser festgesetzten Zweckbestimmung ist laut Bauordnungsamt die geplante Dirtbahn planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Eine Ergänzung der Zweckbestimmung des bestehenden SO-Gebietes: „Gaststätte Flugzeughalle“ um eine der geplanten Nutzung entsprechenden Zweckbestimmung ist erforderlich. Für den Bereich der Dirtbahn setzt der Bebauungsplan darüber hinaus teilweise überbaubare Grundstücksfläche und teilweise nicht- überbaubare Grundstücksflächen fest.

Eine überbaubare Grundstücksfläche für die Dirtbahn- Anlage ist nicht erforderlich, da die Anlage als „Nebenanlage“ oder „untergeordnete Anlage“ bauordnungsrechtlich genehmigt werden kann.

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 3 ist ausschließlich die Ergänzung der Zweckbestimmung der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugebietsart „Sondergebiet „Flugzeughalle und Gaststätte“ um die Zweckbestimmung „Fahrradstrecke für Mountainbiker (Dirtbahn)“

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 3 bleiben von der Änderung/ Ergänzung unberührt.



Rechtskräftiger B-Plan A 2, Ausschnitt (ohne Maßstab)

### **3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Für die Ergänzung der Zweckbestimmung „Fahrradstrecke für Mountainbiker (Dirtbahn)“ im Bebauungsplan ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob und wann die Grundzüge der Planung berührt sind, ist immer eine Einzelfallentscheidung.

„In der Regel“ werden bei der Änderung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt, es sind jedoch Ausnahmen möglich. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung kann auch eine geringfügige Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Der planerische Grundgedanke muss erhalten bleiben und die Änderung von „minderem Gewicht“ sein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Ergänzung der Zweckbestimmung eines bestehenden Sondergebietes. Der Grundgedanke der Planung bleibt daher bewahrt und ist weit überwiegend gegenüber der geplanten Dirtbahn- Nutzung. Die Ergänzung hat eine nur wenig entscheidende und eher eine nur punktuelle Bedeutung.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Ergänzung der Zweckbestimmung nicht berührt werden, wird von den Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 (2):

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden kann
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt werden kann.

Da öffentliche Belange von der geringfügigen Änderung berührt sein können (z.B. Landschaftsplanung), ist vorgesehen, eine öffentliche Auslegung durchzuführen.

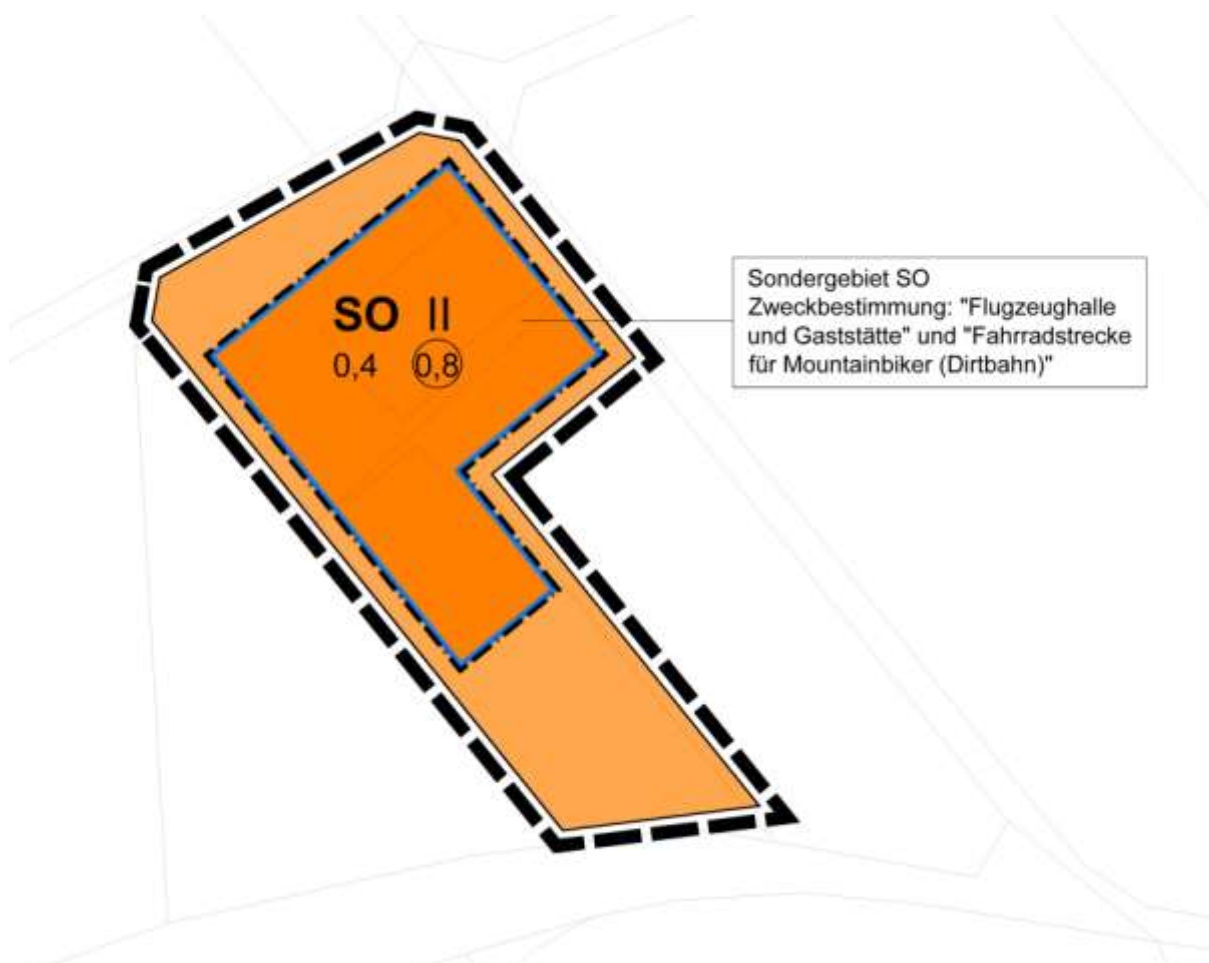


Abb. 3: B- Plan A 2, 3. Änderung (ohne Maßstab)

#### 4. Landschaftsplanung/ Umweltbericht

Da das Maß der baulichen Nutzung, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. A 3 festgesetzt wurde (GRZ: 0,4/ GFZ: 0,8) auch für den Bereich der 3. Änderung gilt, wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 3. Änderung nicht erhöht werden. Neben den Geländemodulierungen erfolgen keine Flächenversiegelungen. Da durch die 3. Änderung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, wurde kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Im § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass „von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen“ werden kann. Gemäß § 13 (13) 3 BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet.



## **5. Verfahren**

Da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt werden, werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird durchgeführt, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligungsfrist wird auf 2 Wochen zu begrenzt.