



# **GEMEINDE OBERSTREU**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

## **BEBAUUNGSPLAN**

**SO „BRAUGÄRTEN“**

GEMEINDETEIL (GT) OBERSTREU

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## **BEGRÜNDUNG**

**18. NOVEMBER 2020 (ENTWURF)**



MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADT-, LANDSCHAFTS-, FREIRAUMPLANUNG  
MITTELSTREU BERGBLICK 7 97640 OBERSTREU  
T: 09773 8995475 | 09773 6559  
E: [mock.landschaftsarchitektur@t-online.de](mailto:mock.landschaftsarchitektur@t-online.de)

## Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Oberstreu hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes SO „Braugärten“ GT Oberstreu im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.



Abbildung 1: Lage im Raum, unmaßstäblich

Die 1. Änderung beinhaltet eine Teilaufhebung des Bebauungsplangebietes SO „Braugärten“ im südlichen Bereich. Dieser Teilbereich soll wegen einer Überschneidung mit dem Bebauungsplan MD „Stigel“ GT Oberstreu in dessen Bebauungsplangebiet eingegliedert werden. Weiterhin werden die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet SO „Braugärten“ der neuen Plangebietsgrenze entsprechend angepasst.

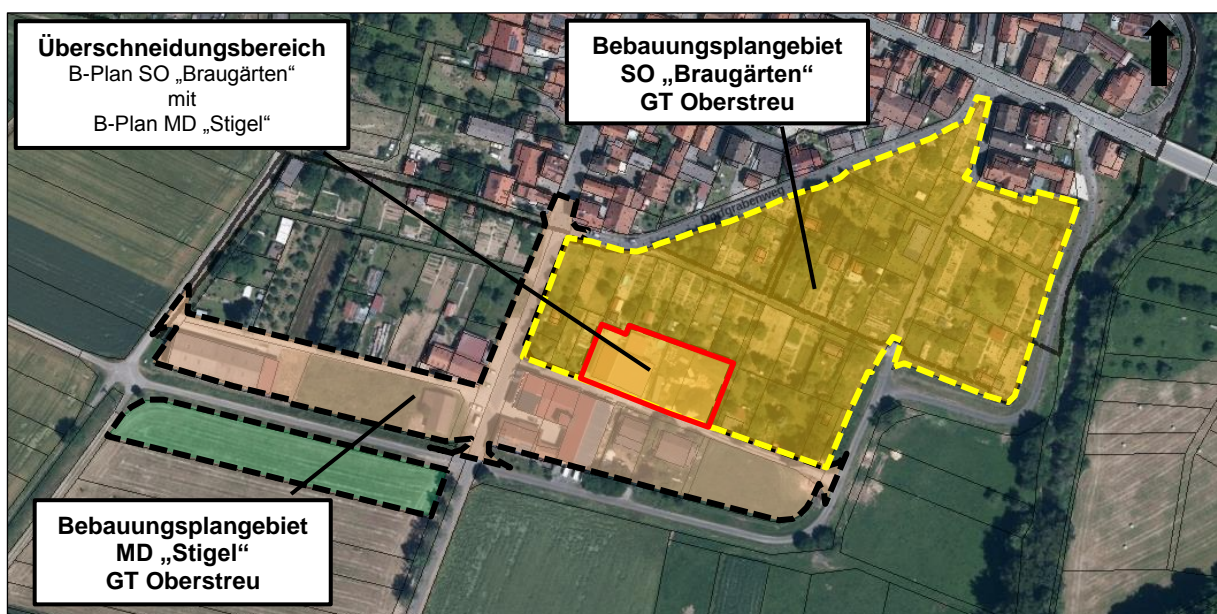


Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild, unmaßstäblich

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u. a. für die Änderung und Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass die Grundzüge der Planung in diesem Fall nicht berührt sind, da der Gebietscharakter unverändert bleibt. Weiterhin ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Herausnahme einer Teilfläche aus einem Bebauungsplangebiet und Wiedereingliederung in ein neues unmittelbar angrenzendes Bebauungsplangebiet zur besseren Arrondierung des Geltungsbereiches ohne gravierende Veränderung der Nutzungsart in einem bereits beplanten Innenbereich löst kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die aufzuhebende Teilfläche des Bebauungsplanes SO „Braugärten“ GT Oberstreu hat eine Größe von ca. 1.719 m<sup>2</sup>. Darin sind festgesetzt:

Flächennutzung Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>
Grabeland	1.719 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.719 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Flächennutzung Bestand

Die bestehende Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet SO „Braugärten“ (Grabeland) wird im Bebauungsplangebiet MD „Stigel“ GT Oberstreu zukünftig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Baugrenzen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes SO „Braugärten“ werden der Teilaufhebung entsprechend verschoben, die Grenze des Bebauungsplangebietes neu festgesetzt.

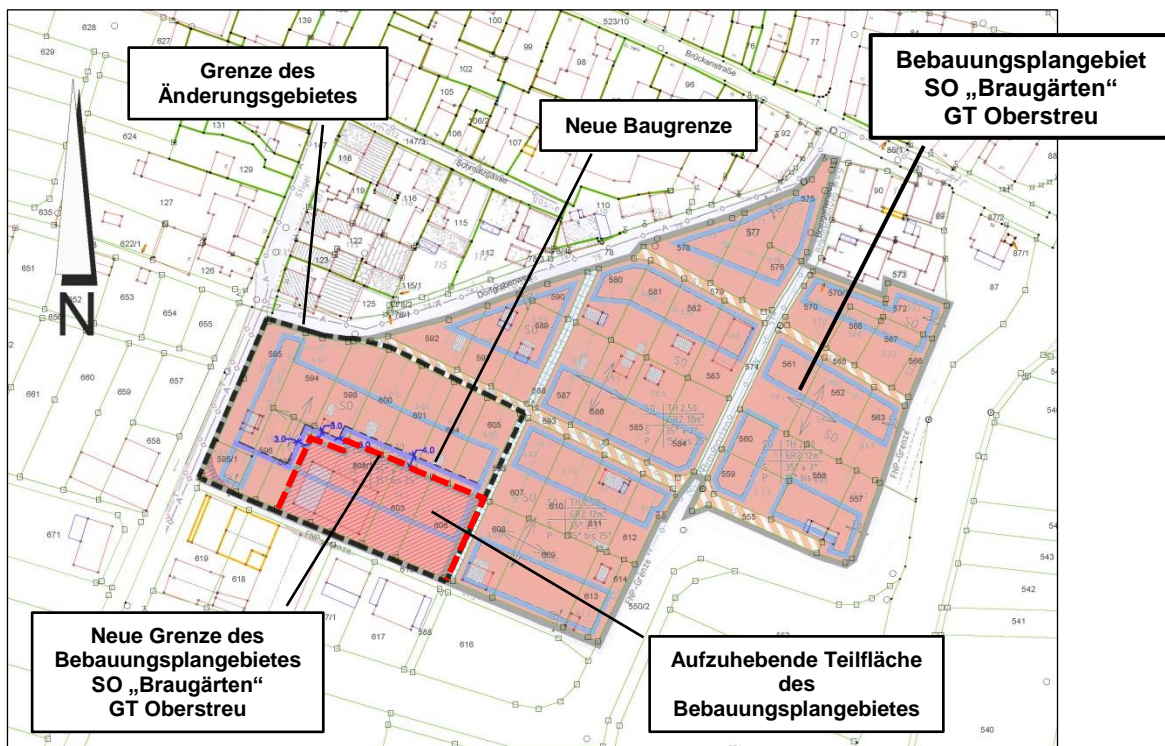


Abbildung 3: Änderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes SO „Braugärten“ GT Oberstreu, unmaßstäblich

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Oberstreu ausgearbeitet.

**Aufgestellt:**

Michael Mock LandschaftsArchitektur  
Stadt-, Landschafts-, Freiraumplanung  
Mittelstreu, Bergblick 7  
97640 Oberstreu

Mittelstreu, 18.11.2020 (ENTWURF)  
..... (Satzung)

**Vorhabenträger:**

Gemeinde Oberstreu  
Bogenstraße 11  
97640 Oberstreu

Oberstreu, .....

---

Michael Mock  
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

---

Stefan Kießner  
1. Bürgermeister