

Stadt Schweich

BEBAUUNGSPLAN **(„Im Flürchen 4. Änderung“),** **Flur 66 Flurstücke Nr. 52, 53, 54 und 314/1**

BEGRÜNDUNG

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner SRL Maarstr. 25 54292 Trier Tel. 0651 / 24026 eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de	Büro für Landespflege Egbert Sonntag Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA Moselstraße14 54340 Riol Tel 06502 / 99031 Fax 99032 info@sonntag-landespflege.de
---	--

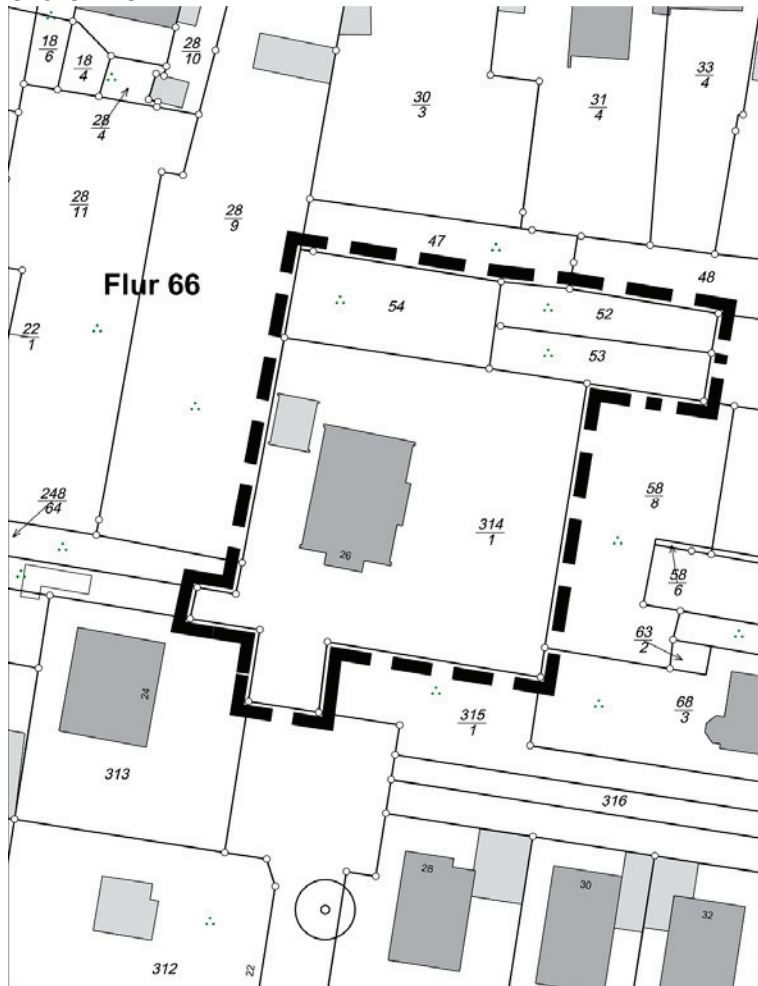
Stand: Satzung

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Flur 66 Nr. 52,53,54 und 314/1.

Die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des rechtskräftigen B-Plan ist der Plankarte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für die 3.Änderung des Bebauungsplan „Im Flürchen“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit von 14.04.2014 bis einschließlich 13.05.2014 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der aus dem Jahre 2001 stammende Bebauungsplan „Im Flürchen“ bzw. in 2009 geänderte Bebauungsplan Im Flürchen 3. Änderung bedarf aufgrund eingetretener Veränderungen des Grundstückszuschnitts sowie familiärer Erfordernisse der Grundstückseigentümer einer Überarbeitung.

Die bisher im Norden ausgewiesene private Grünfläche soll nach Norden und Osten in den Bereich der Flurstücke Nr. 52, 53 und 54 tlw. verschoben werden und hierbei die überbaubare Fläche entsprechend angepaßt werden. Art- und Umfang der baulichen Nutzung sowie das Verhältnis von Bauland zu privater Grünfläche bleibt unverändert bzw. der Anteil der priv.-Grünfläche ist gegenüber der 3. Änderung sogar höher.

Die Grundzüge der Planung, Nutzungsverteilung und Umweltbelange des übrigen Planbereiches „Flürchen“ sind von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

4. Darlegung der geplanten Änderungen

Es sind die folgende Änderungen geplant:

- Verlängerung der Baugrenze bzw. Verschiebung des Baufensters
- Verlagerung der privaten Grünfläche
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Anpassung der zulässigen Traufhöhe
- Ergänzung der zulässigen Dachform
- GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO.

Die textlichen Festsetzungen werden, mit Ausnahme nachfolgender Änderung, unverändert aus der noch aktuellen Planfassung (Im Flürchen, 3. Änderung) übernommen. Hierbei jedoch nur die Festsetzungen die für den Änderungsbereich von Relevanz sind.

Änderungen bei den textl. Festsetzungen:

Festsetzung A) 3 Satz 2

Bisher:

GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Neu

GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.

Begründung:

Die Baufläche gemäß geändertem B-Plan beträgt 929 m²

Die bebaubare Fläche beträgt 348 m². Hieraus ergibt sich eine GRZ von 0,37

Unter Berücksichtigung der Nebenanlagen ca. 250 m² (Garage + Kiesfläche) ergibt sich eine GRZ von 0,64. Die Zulassung der Überschreitung ist daher geboten.
Das Problem ergibt sich auch nur dadurch, dass eine private Grünfläche festgesetzt wurde. Würde das Gesamtgrundstück der Berechnung der GRZ zugrunde gelegt wären die zulässigen Werte deutlich unterschritten.
Die Alternative wäre die Reduzierung der privaten Grünfläche und damit Verbunden die Vergrößerung der Baufläche. Die Zulassung der Überschreitung ist jedoch der bessere Weg.

Anmerkung:

In der Ursprungsplanung „Im Flürchen“ wurde keine Differenzierung hinsichtlich der privaten Grünflächen ausgewiesen. Erst in Verbindung mit der 3. Änderung wurde die Darstellung der privaten Grünfläche aufgenommen.

Die GFZ von 0,8 bedarf keiner Änderung. Hier bleiben die Verhältnisse gegenüber dem Ursprungsplan gleich.

Festsetzung B) 2 Satz 1

Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Flachdächer zulässig. Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.

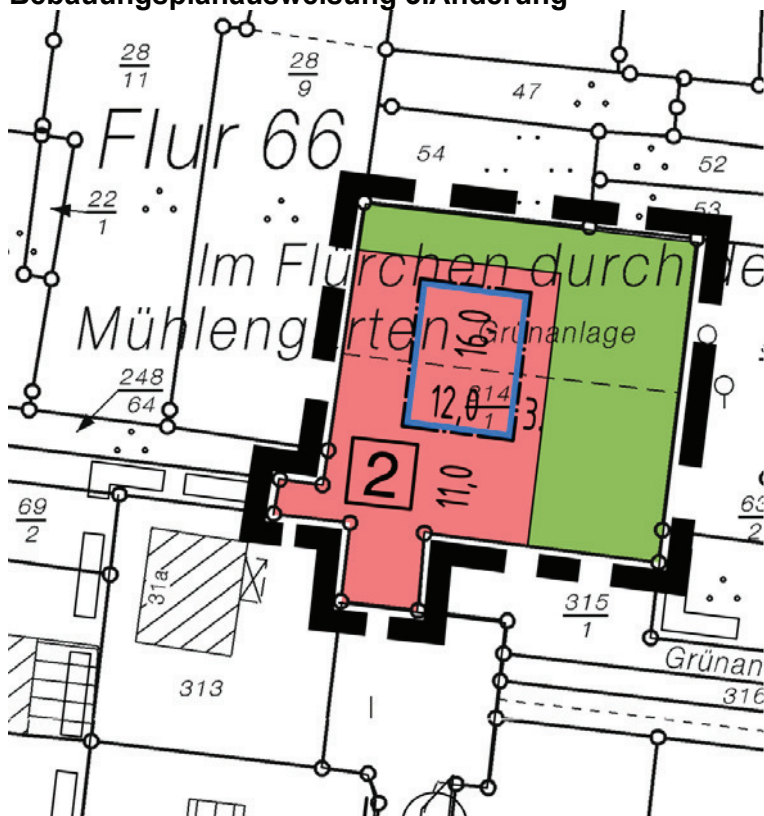
Hier wurde das Flachdach als neue Dachform aufgenommen.

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

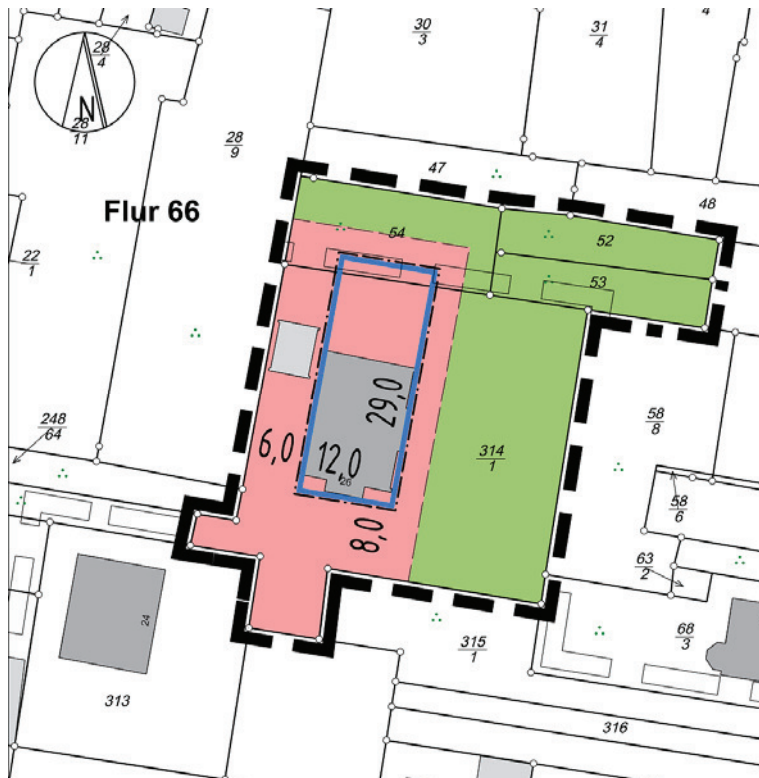
Änderung der Baugrenzen

Der Eigentümer der Parzelle 314/1 ff möchte das vorh. Wohngebäude erweitern und eine Generationsübergreifende Wohnform realisieren. Eine Alternative zu der geplanten Erweiterung besteht nicht.

Bebauungsplanausweisung 3. Änderung



geplante Bebauungsausweisung



5. Umwelt

5. 1 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB2007

In §13a(1) BauGB legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne zur Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen „anderen Maßnahmen“ erfasst werden gem. Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 u.a. Planungen, die der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im wesentlichen um eine Anpassung der bereits ausgewiesenen Bau- und Grünflächen wegen geänderter Grundstücksform, somit sind die grundsätzlichen Anforderungen an den § 13a BauGB erfüllt.

Nach § 13a(1) BauGB bindet der Gesetzgeber weiterhin die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten, unter Nr. 1 weniger als 20.000 m², die sich aus der festgesetzten „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergeben.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Weiter stellt §13a(1) BauGB bei der Bemessung der 20.000 m² zudem auf eine kumulierende Wirkung ab, nämlich dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Eine kumulierende Wirkung tritt im vorliegenden Fall nicht ein.

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch

den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

Solche Vorhaben werden hier nicht begründet, es handelt sich um Wohnbebauung, so dass die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht angewendet werden brauchen.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

In Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG eröffnet §13a(2) Nr. 4 BauGB darüber hinaus die Möglichkeit zu einem Verzicht zur Kompensationserbringung, da in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000qm) „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“.

Da diese Voraussetzung hier erfüllt ist, entfällt im vorliegenden Fall die Verpflichtung zur Kompensation nach BNatSchG.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren eines „Bebauungsplans zur Innenentwicklung“ nach §13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend angewendet werden können.

Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Da der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationsverpflichtung entfällt.

5.2 Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich, jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu dienen nachfolgende Ausführungen, die wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens zusammenfassend erläutert sind.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Die Flächen sind zum Teil bereits nach Zulässigkeit des gültigen Bebauungsplans bebaut oder als Gartenfläche genutzt. Der Garten ist als Kulturbiotop einzustufen und gärtnerisch gepflegt. Besondere Pflanzen oder Pflanzengesellschaften oder besonders oder streng geschützte Tierarten kommen nicht vor.

Entsprechend der normalen Nutzung als Bau- und Gartengrundstück und der auch weiterhin gleichartigen zulässigen Nutzung ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu rechnen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Der bestehende Boden ist anthropogen überformt. In bebauten Bereichen ist die Versickerungsfähigkeit bereits beeinträchtigt. Auf Grund der Vorbelastungen sind keine erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht bereits über die bestehenden Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Auswirkungen auf Luft und Klima:

Auf Grund der Geringfügigkeit des Vorhabens innerhalb des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Grundsätzlich wurden die Wechselwirkungen nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB bereits in der Grünordnung zum Urplan berücksichtigt. Aus der vorliegenden Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die nicht bereits durch grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt wurden. Das Grünflächenverhältnis verbessert sich sogar gegenüber der Urplanung.

6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Durch die 4. Änderung werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungssystem ausgelöst.

9. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht beabsichtigt.

6. Abwägung

In der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

7. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Für die Stadt Schweich fallen keine Kosten an. Auf die Erarbeitung einer Kostenschätzung kann daher verzichtet werden.

Schweich, ^{14.07.}.....2014



.....
- Otmar Rößler, Stadtbürgermeister

