

Begründung (Verfahren gemäß § 13 a
BauGB)

**Stadt Schweich, Bebauungsplan
Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“ - 1. Änderung**

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“ – 1. Änderung**

Begründung zur 1. Änderung (Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Planungsstand: 15. April 2010

Dem Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“ – 1. Änderung im Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), wird gemäß § 9 Absatz 8 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgende Begründung beigegeben:

INHALT

1.	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung, Planungsnotwendigkeit und Planverfahren	3
2.	Inhalt des Änderungsplanes	5
2.1.	Örtliche Verkehrsflächen	6
2.2.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3.	Schalltechnische Schutzvorkehrungen	6
2.4.	Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer Ermesgraben)	7
2.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
2.6.	Flächen für Versorgungsanlagen	7
2.7.	Externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme E 4	7
3.	Auswirkungen der Planungsänderung	8
3.1.	Allgemeines	8
3.2.	Schallimmissionsschutz	8
3.3.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	9
3.4.	Sonstige Auswirkungen	9

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen
- Schalltechnische Untersuchung des Büro Boxleitner
- Naturschutzbeitrag des Büro Ernst + Partner

1. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung, Planungsnotwendigkeit und Planverfahren

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan der Stadt Schweich für das Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“, der seit 1997 rechtsgültig ist. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen werden in einem 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan, Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“ aufgenommen. Dieser tritt als Deckblatt in seinem Geltungsbereich an die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Pfuhrfeld“ werden von dem 1. Änderungsplan im Grundsatz nicht berührt und bleiben weiterhin gültig. Lediglich die textliche Festsetzung zu Lärmschutzkonstruktionen ist hinfällig, da sie zeichnerisch festgesetzt wird. Hinfällig ist auch die Festsetzung zur Transformatorenstation, da der Standort nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Der Hinweis zur externen Kompensationsmaßnahme E 4 entfällt gleichermaßen – es erfolgt eine Festsetzung für den neuen Ersatzstandort der Maßnahme E 4 unmittelbar in der Planurkunde. Die textlichen Festsetzungen werden zu informativen Zwecken im Anhang dieser Begründung beigelegt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Pfuhrfeld“ bleiben unverändert erhalten. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird von der 1. Änderung insgesamt nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebietes vorhanden und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist erfolgt. Die Bebauung des Gebietes ist quasi als abgeschlossen zu bezeichnen.

Dennoch besteht aktuell Änderungsbedarf an den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Denn im Planvollzug entstanden aufgrund fachtechnischer Gegebenheiten Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen des Planes. Diese sollen nachträglich durch eine Anpassung des Bebauungsplanes an den realisierten Bestand bauplanungsrechtlich nachvollzogen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan auch in der Zukunft als gesicherte Planungsbasis für die Beurteilung von Bauvorhaben, Umbauvorhaben, Erweiterungen, Veränderungen etc. herangezogen werden kann. Es wird damit die nachhaltige Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet bewertet.

Es ist nur eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erforderlich. Die textlichen Festsetzungen können – wie weiter oben bereits dargelegt wurde – unter Beachtung der dortigen Hinweise fortbestehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Kern des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Pfuhrfeld“ mit dem dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 1 und WA 2. Hinzu kommt als sonstiger Geltungsbereich eine Fläche für die Durchführung einer externen naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 87 in der Flur 17 der Gemarkung Schweich. Deren Festsetzung erfolgt im Ersatz für die bislang festgesetzt gewesene Kompensationsfläche E4, die wegen fehlender Vollzugsfähigkeit künftig entfällt.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innentwicklung (§ 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB);
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB);
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Planung an die im Zuge der Umsetzung erfolgten Abweichungen nachträglich anzupassen.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (in diesem Fall der Änderung) liegt vor, da die entstandenen Abweichungen von dem eigentlich festgesetzt Gewesenen eine Anpassung unumgänglich machen.

Der Bebauungsplan „Im Pfuhrfeld“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) geändert. Hierbei entfällt das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (siehe oben).

Die Bebauungsplanänderung bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Die festgesetzten Dichtewerte entsprechen denen des bisherigen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich. Sie entsprechen auch der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und sind somit Regelfestsetzung.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder – wie in vorliegendem Falle darauf verzichtet werden kann – sind dennoch die relevanten Umweltbelange zu beachten und in die Abwägung einzustellen (vergleiche dazu Kapitel 3).

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da die Bebauungsplanänderung zum einen der (Wieder-) Nutzbarmachung von Flächen und zum anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bestandsicherung) dient.

2. Inhalt des Änderungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Im Pfuhrfeld – 1. Änderung werden Änderungen hinsichtlich folgender Belange vorgenommen:

- Änderungen zu den örtlichen Verkehrsflächen, hier:
Anpassung der Straßenverkehrsfläche „Im Rosengarten“ und Kapellenweg einschl. Wendeanlagen an den realisierten Ausbaustand;
- Änderungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, hier:
Verschiebung der Baugrenzen parallel zu den vorgenommenen Anpassungen bei den örtlichen Straßenverkehrsflächen. In diesem Zusammenhang Schließung des Baufeldes zwischen dem Flurstück 92/22 und 92/47, sodass das Flurstück 92/23 erstmalig eine überbaubare Grundstücksfläche erhält;
- Änderungen zum Schallschutz, hier:
 1. Verschiebung der Festsetzung einer Schallschutzwand auf der Ostseite westwärts analog der realisierten Schallschutzwand in diesem Bereich,
 2. Festsetzung der in Teilen variierenden Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Bundesstraße B 53 sowie an der Ostseite analog der realisierten Schallschutzmaßnahme,
 3. Festsetzung der Breite des Lärmschutzwalles entlang der B 53 analog der realisierten Schallschutzmaßnahme,
 4. Gutacherliche Überprüfung der realisierten und in dem Änderungsplan übernommenen Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet;
- Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer) am östlichen Gebietsrand analog des erfolgten Ausbaues des Ermesgrabens;
- Verlegung des Leitungsrechtes zugunsten der Verbandsgemeindewerke in Verlängerung der Straße „Im Rosengarten“ in Richtung des Ermesgrabens analog zum tatsächlich dinglich gesicherten Leitungsverlauf;
- Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen am westlichen Rand des Flurstücks 92/52;
- Ersatz der externen Kompensationsmaßnahme E4 durch Festsetzung im neuen sonstigen Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 87, Flur 17, Gemarkung Schweich;
- Aktualisierung der Katastergrundlage als redaktionelle Änderung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben im Übrigen von den Änderungen insgesamt unberührt.

Die einzelnen Änderungen und ihre entsprechenden Begründungen werden im Folgenden beschrieben.

2.1. Örtliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßen „Im Rosengarten“ und „Kapellenweg“ wurden abweichend zu den planerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in ihrer tatsächlichen Lage geringfügig verändert ausgebaut. Am jeweiligen Ende wurden modifizierte Wendeanlagen anhand der fachtechnischen Gegebenheiten (Müllabfuhr etc.) hergestellt. Die Bebauungsplanänderung folgt dem hergestellten Ausbauzustand und übernimmt die öffentlichen Straßenverkehrsflächen analog den aktuellen örtlichen Gegebenheiten.

2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Verschiebung der Straßenverkehrsflächen „Im Rosengarten“ und „Kapellenweg“ wurde auch die straßenparallel festgesetzt gewesene Bebauung geringfügig anders hergestellt, als es die ursprünglichen Baugrenzen vorsahen. Der Änderungsplan zum Bebauungsplan greift das ursprüngliche Planungskonzept auf und verschiebt die Baugrenzen entsprechend der Verschiebung der Straßenverkehrsflächen um das jeweilige Maß. Am Ende des Kapellenweges besteht die Möglichkeit durch ein Verbinden der Baugrenzen zwischen dem Flurstück 92/22 und den Flurstücken 92/47 und 92/48 auf der vorhandenen unbebauten Parzelle Nr. 92/23 eine ergänzende Baumöglichkeit zu schaffen. Diese Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan Bauland jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche. Sie stellt eine unschöne Lücke im Bebauungszusammenhang dar, die im Zuge der Planungsänderung beseitigt werden kann, ohne dass dies Auswirkungen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und somit naturschutzfachliche Auswirkungen hat.

2.3. Schalltechnische Schutzvorkehrungen

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgten zum Schutz des Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, hervorgerufen durch Verkehrsgeräusche auf der Bundesstraße B 53, die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und -wälle) durch zeichnerische und textliche Festsetzung sowie von passiven Schallschutzmaßnahmen (durch Textfestsetzung). Die Lärmschutzwände und -wälle wurden unterschiedlich ausgeführt. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung greift die realisierten Maßnahmen auf und sichert den realisierten Bestand durch eine analoge zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde. Eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Kap. 3.2) hatte zur Aufgabe nachzuweisen, in wie weit der realisierte und nunmehr im Bestand durch verbindliche Festsetzung fixierte Schallschutz im Hinblick auf die bestehenden rechtlichen Anforderungen ausreichend ist. Dieses ist erfolgt. Die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) werden von der Planungsänderung nicht berührt und bleiben unverändert fortbestehen, das heißt sie gelten auch für den 1. Änderungsplan weiterhin fort.

2.4. Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer Ermesgraben)

Der realisierte Ausbauquerschnitt des Ermesgrabens wurde in der Planzeichnung des 1. Änderungsplanes aufgenommen und erfolgt als Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft in einer Breite von 4,15 m im östlichen Anschluss an das WA 1 und WA 2. Da die Schallschutzwand in diesem Bereich bereits den realisierten Ausbauquerschnitt des Ermesgrabens berücksichtigt, bildet diese Änderung ebenfalls lediglich die bestehende Situation ab.

2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das aus entwässerungstechnischen Gründen am östlichen Ende der Straße „Im Rosengarten“ festgesetzt gewesene Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke wird analog dem bestehenden Leitungsverlauf und der zu diesem Zweck erfolgten dinglichen Sicherung zugunsten der Verbandsgemeindewerke nachrichtlich in die Planänderung übernommen.

2.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die geplant gewesene Transformatorenstation am westlichen Rand des Flurstücks 92/52 wurde nicht realisiert; die Festsetzung ist somit überholt und wird in der Folge in den 1. Änderungsplan nicht mehr übernommen.

2.7. Externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme E 4

Die zum Ursprungsbebauungsplan als Teil des externen Maßnahmenkonzeptes im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen gewesene Maßnahme E 4 konnte aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Eine dingliche Sicherung der naturschutzfachlichen Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche ist nicht erfolgt. Im Rahmen dieser Planungsänderung wird eine neue externe Ausgleichsmaßnahme als Ersatz für die bisherige Maßnahme festgelegt und planerisch fixiert. Die Maßnahme ist auf dem Flurstück Nr. 87 der Flur 17 in der Gemarkung Schweich vorgesehen. Lage und Geltungsbereich ergeben sich aus der Planurkunde als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die ersatzweise zur Kompensation von Bodenfunktionsverlusten hierfür herangezogene Fläche im Gesamtumfang von 6.985 qm ist von ihrem Südende her auf einer Teilfläche von 3.900 qm zur Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung zu entwickeln und auf Dauer als solche zu erhalten. Diese Maßnahme dient dabei zugleich auch einer Stärkung des Artenschutzes in einem Bereich mit Biotopverbundvorgabe. Extensive Nutzung bedeutet einen Verzicht auf Düngergaben und einer max. 2-maligen Mahd, die erste Mahd nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht nach dem 01.11. eines Jahres. Die Fläche ist mit einem Obsthochstamm je 200 qm, mithin mit insgesamt rund 20 Bäumen zu bepflanzen. Die Maßnahme soll durch Grundbucheintrag gesichert werden. Zu dieser Änderung liegt ein naturschutzfachlicher Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Ernst + Partner, Tier, mit Stand April 2009 vor (vgl. Kap. 3.3).

3. Auswirkungen der Planungsänderung

3.1. Allgemeines

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, also die Grundkonzeption des Bebauungsplanes in ihrer Gesamtheit, wird durch die Planungsänderung nicht berührt. Die Festsetzungen beschränken sich auf Verschiebungen geringumfänglicher Art innerhalb des festgesetzten Baulandes, sodass die Auswirkungen allgemein als von geringer Tragweite anzusehen sind. Insbesondere besteht keine Veränderung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungsparameter wie diejenigen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder zur Höhe der baulichen Anlagen einschl. der Geschossigkeit und der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Geschossfläche. Die Änderungen vollziehen den zwischenzeitlich realisierten Bestand nach. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, auf die Belange der Baukultur sowie Belange des Hochwasserschutzes und des Umweltschutzes sind nicht erkennbar. Schutzgüter werden von der Planungsänderung nicht zunehmend oder anders gelagert berührt, als durch das bereits festgesetzt Gewesene. Es bedarf diesbezüglich keiner weitergehenden Betrachtungen an dieser Stelle.

3.2. Schallimmissionsschutz

Diesbezüglich liegt die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Pfuhrfeld“ (1. Änderung) mit Stand 3. März 2010 der Boxleitner Ingenieure GmbH, Trier, vor. Darin wurde untersucht, inwieweit die realisierten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall in Verbindung mit der Festsetzung passiven Schallschutzes) ausreichend sind, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen ausreichend sicher zu stellen. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an dem ungünstigen Immissionsort (Gebäude „Im Rosengarten Nr. 34“) die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr um tags 3 dB (A) und nachts bis 5 dB (A) überschritten werden.

Es treten Pegel tags bis 58 und nachts bis 50 dB (A) auf. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB (A) (Tag-/Nachtwert) werden indessen nicht überschritten.

Eine Erhöhung des bereits vorhandenen Lärmschutzes (Wall – Wand) ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich. An den Gebäuden, an denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die betroffenen Gebäude wurden in der Untersuchung ausgewiesen.

Bereits im vorliegenden zu überarbeitenden Ursprungsbebauungsplan wurden diese passiven Maßnahmen festgesetzt.

Demnach gilt die folgende Regelung weiterhin fort:

„Durch die festgesetzten Lärmschutzkonstruktionen können die Orientierungswerte gem. DIN 18005. Teil 1 nicht überall erreicht werden. Für

den Schallschutz an Fenstern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 Abschnitt 5 bzw. VDI-Richtlinie 2719 notwendig.“

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum überarbeiteten Bebauungsplan sieht demnach keine neuen zusätzlichen Festsetzungen vor, sondern bestätigt die bereits getroffenen Festsetzungen und konkretisiert diese im Einzelnen durch die durchgeführten Einzelpunktberechnungen.

Das Gutachten liegt im Anhang dieser Begründung bei.

3.3. Naturschutzfachliche Auswirkungen

Zu der Planungsänderung wurde mit Stand April 2009 ein naturschutzfachlicher Beitrag mit Erläuterung zur teilweisen Verlagerung externer Kompensationsflächen erstellt. Die Veranlassung zur Einholung des Fachbeitrages ist der mit der Planungsänderung beabsichtigte Tausch der nicht vollzugsfähigen ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahme E 4 im Moselvorland in eine geeignete andere Maßnahme nördlich des Haardthofes. Auf der nun vorgesehen Fläche mit einem Gesamtumfang von 6.985 qm ist eine südliche Teilfläche von 3.900 qm zur Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung zu entwickeln und auf Dauer als solche zu erhalten. Die Sinnhaftigkeit der Maßnahme wird im naturschutzfachlichen Beitrag, welcher im Anhang dieser Begründung beigelegt ist, näher erläutert und begründet. Die Maßnahmensicherung erfolgt durch Grunddienstbarkeit in Verbindung mit einer vertraglichen Regelung.

3.4. Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf den Planvollzug bestehen nicht, da dieser nahezu vollständig bereits abgeschlossen ist. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt und das Gebiet ist weitgehend abschließend bebaut.

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Stadt Schweich entstehen ebenfalls nicht, da die Planungskosten von dem im Plangebiet auftretenden Erschließungsträger vollständig übernommen werden.

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sowie auf übergeordnete Planungen bestehen ebenfalls nicht, da die Änderungen ausschließlich das bereits festgesetzt gewesene Bauland betreffen.