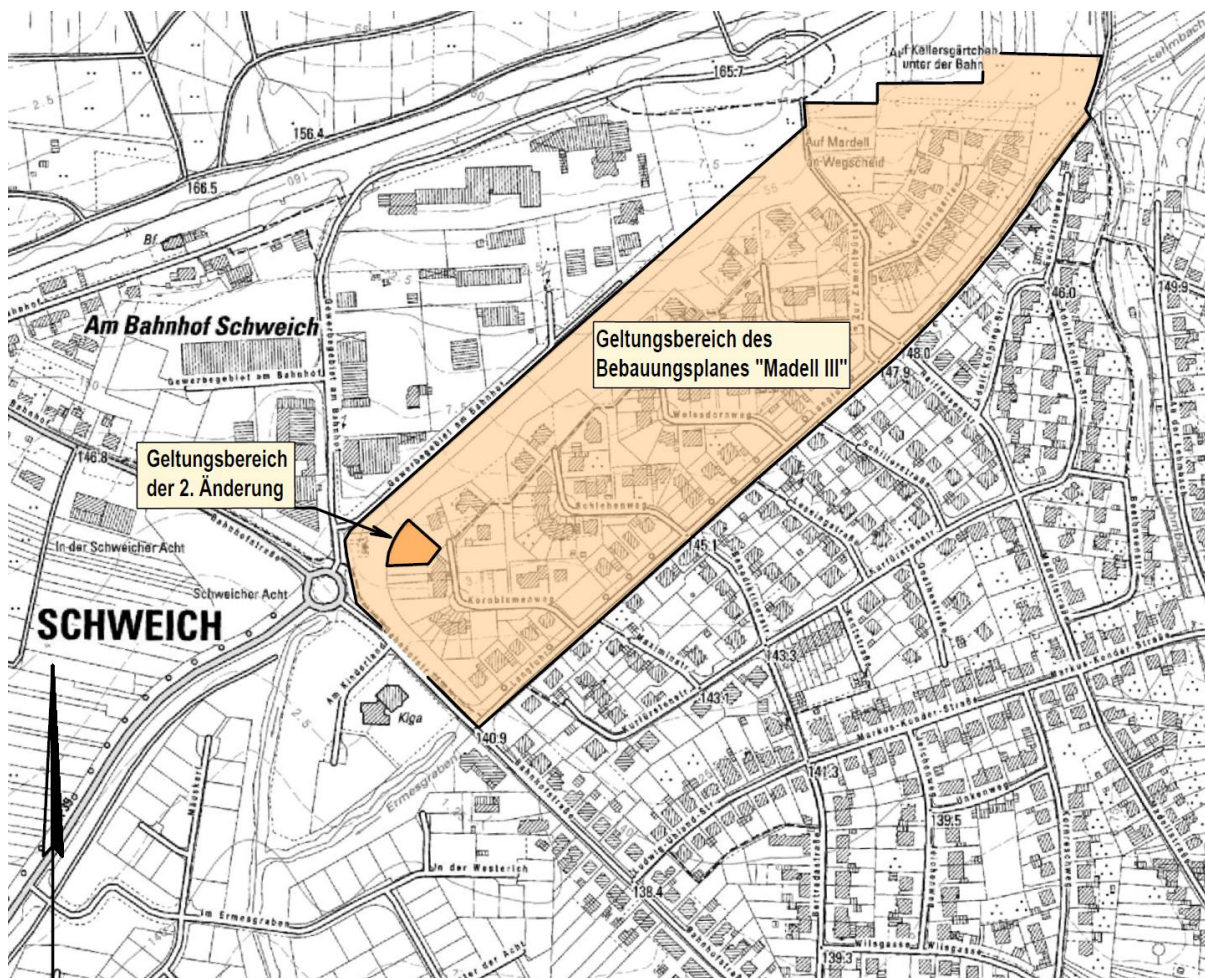


Bebauungsplan der Stadt Schweich

Teilgebiet „Madell III“ 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung Mai 2023

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planverfahren	3
2. Abgrenzung des Plangebietes.....	4
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1. Flächennutzungsplan.....	5
3.2. Fachplanungen.....	5
3.3. Technische Erschließung.....	5
3.4. Verkehrliche Erschließung	6
3.5. Schutzgebiete und –objekte.....	6
3.6. Denkmalpflegerische Belange	6
3.7. Starkregenvorsorge	6
3.8. Altablagerungen.....	6
3.9. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
4. Erläuterung und Begründung der Änderungen.....	7
4.1. Zeichnerische Änderungen	7
4.2. Änderung der textlichen Festsetzungen und der Nutzungsschablone	7
5. Umweltbelange	8
6. Auswirkungen der Planungsänderung	8

1. Ziele, Ausgangslage und Planverfahren

Der Bebauungsplan Madell III der Stadt Schweich wurde im Jahr 1996 aufgestellt und im Jahr 2014 erstmalig geändert. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern. Das Gebiet ist fast vollständig entwickelt nur vereinzelte Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die bisher noch nicht bebaute Parzelle 24 (Flur 77) mit einer Fläche von 1.004 m². Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan ist die Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus zulässig. Aufgrund der sehr hohen Kosten für den Grundstückserwerb und den hohen Baukosten soll das Flurstück geteilt werden und mit einem Doppelhaus bebaut werden. Hierdurch können die Gesamtkosten reduziert werden und der Immobilienerwerb für Normalverdiener bzw. junge Familien ermöglicht werden. Um dies realisieren zu können sind geringfügige Anpassungen an den bestehenden Festsetzungen erforderlich.

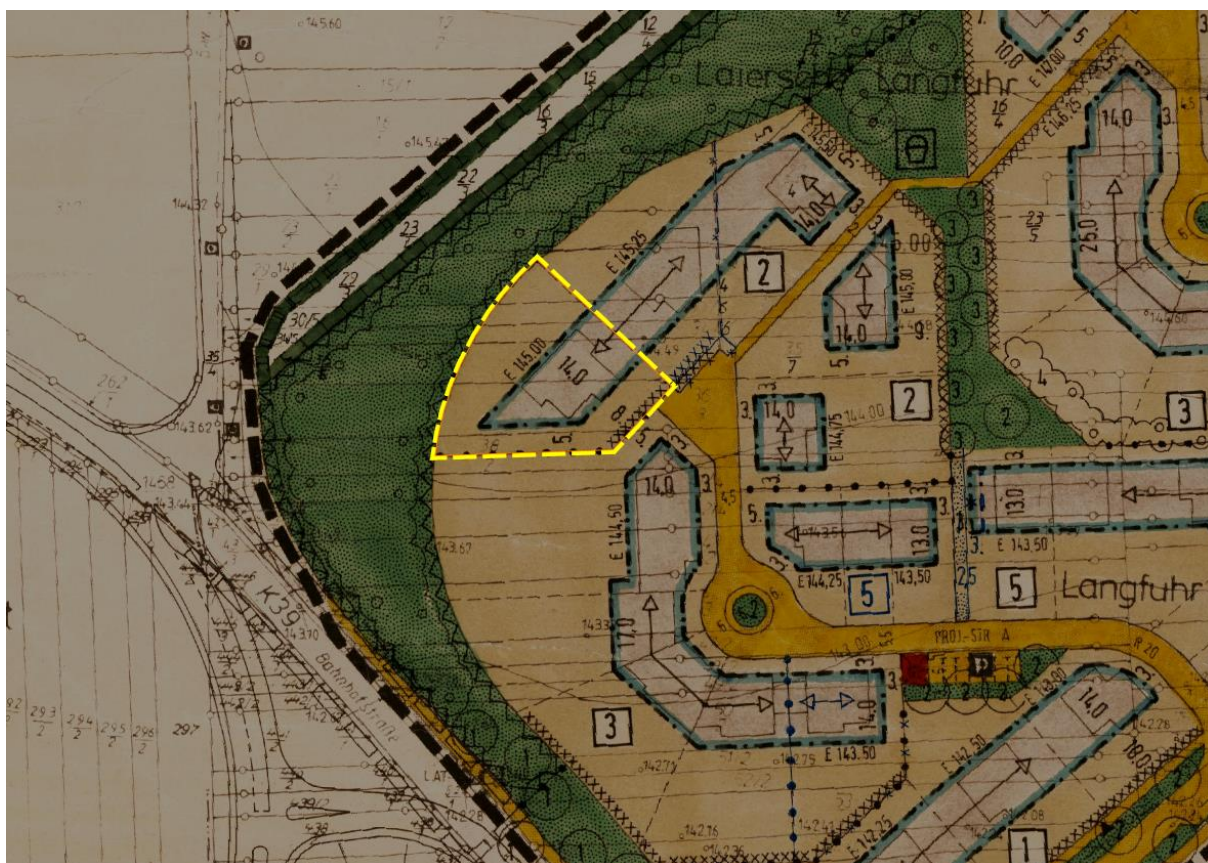


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Madell III"

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen angepasst:

- Geringfügige Erweiterung der südlichen Baugrenze um 1,0 m auf einer Länge von 5,0 m
- Erhöhung der Traufhöhe um 0,75 m auf 4,50 m
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen bis zu 0,5
- Garagen dürfen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden

- Festsetzung eines Geh-, Fahr und Leitungsrechts zur Sicherung der Erschließung der westlichen Grundstückshälfte
- Zulässige Gebäudetypen werden um Doppelhäuser ergänzt

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Es erfolgt eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung, die als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten ist.

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da die für eine Nachverdichtung notwendigen Überschreitungen der bisherigen Festsetzungen nicht im Rahmen einer Befreiung erteilt werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine kleinräumige Anpassung des bereits bestehenden Baurechts angestrebt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung sind dadurch nicht berührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². 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).

Es entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht, da die Umweltbelange bereits im Ursprungsbebauungsplan abgehandelt wurden. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund kann ein beschleunigtes Planverfahren gem. § 13a BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von rd. 1.004 m² und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Gemarkung Schweich, Flur 77: Nr. 24

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im August 2022 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Flächennutzungsplan

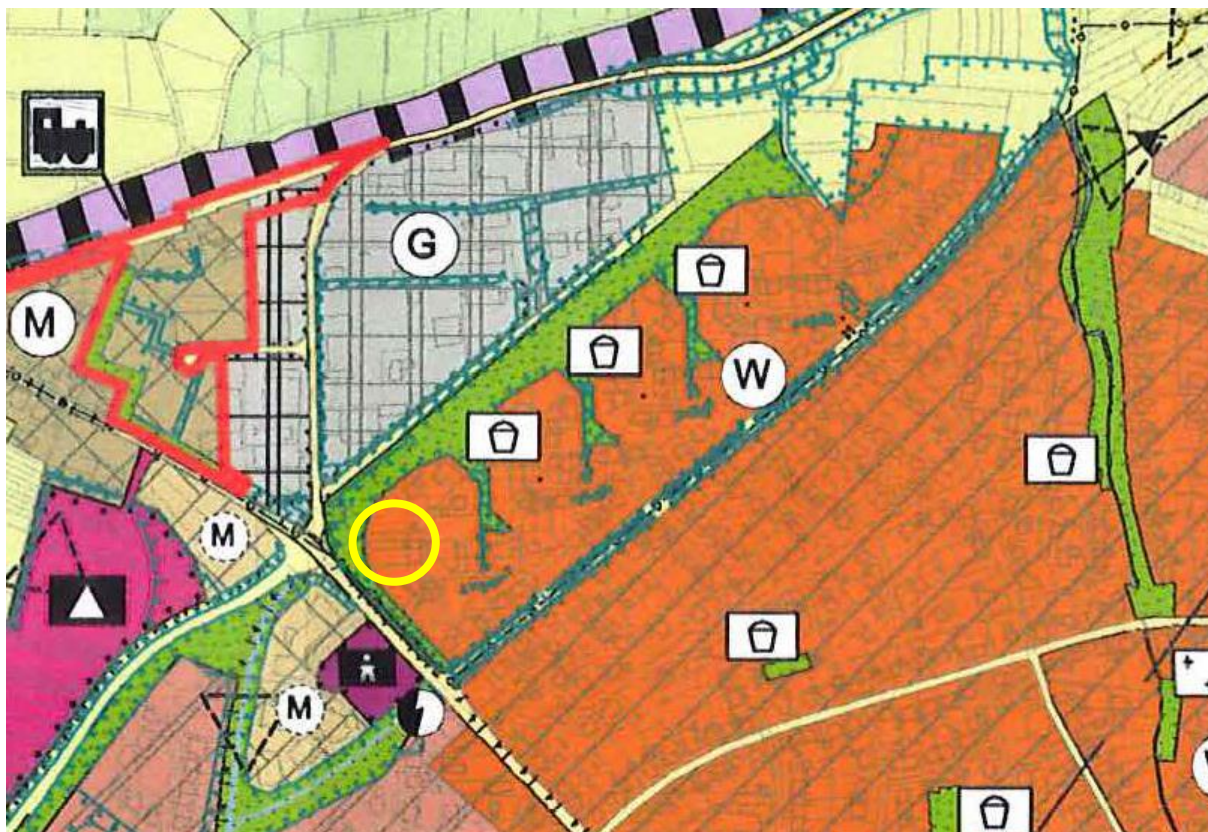


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP der VG Schweich (15. Änderung)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Madell III wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des FNP.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

3.3. Technische Erschließung

Die äußere Erschließung ist vollständig vorhanden. Die Kosten für eventuelle Änderungen/Anpassungen der äußeren Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind Verursacherbezogen zu tragen. Die innere Erschließung ist Bauherrn-Angelegenheit. Zur Sicherstellung der Erschließung des Grundstückes Nr. 2 (südwestlicher Teil der jetzigen Parzelle 24) wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m auf dem Grundstück Nr. 1 festgesetzt.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Kornblumenweg gewährleistet. Die Anbindung der südwestlichen Grundstückshälfte (Nr. 2) wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

3.5. Schutzgebiete und –objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

3.6. Denkmalpflegerische Belange

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

3.7. Starkregenvorsorge

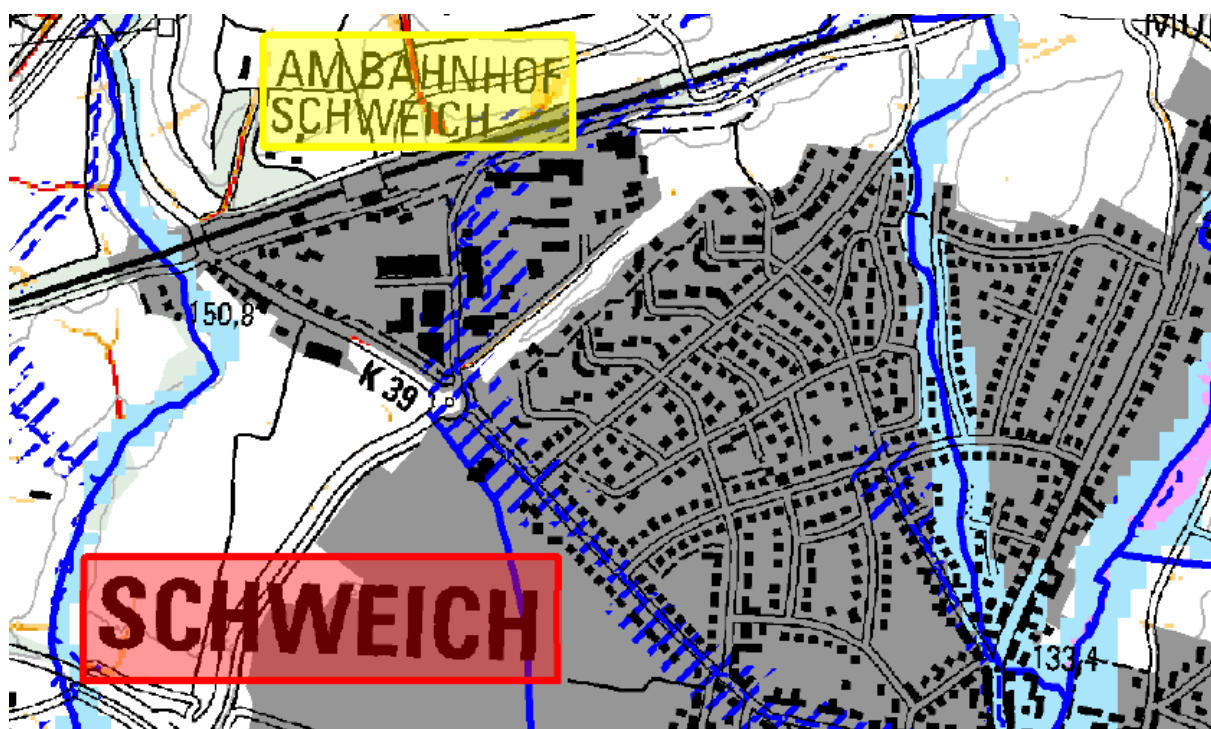


Abbildung 3: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5, Landesamt für Umwelt RLP

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt in der Nähe eines potentiell durch Überflutung gefährdeten Bereichs.

Aufgrund der Zunahme der Intensität und Häufigkeit von Starkregenereignissen werden Objektschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Gebäudeöffnungen, Geländeanpassungen, etc.) zum Schutz vor Überflutungen empfohlen.

3.8. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

3.9. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 24 (Flur 77) befindet sich in privatem Eigentum.

4. Erläuterung und Begründung der Änderungen

4.1. Zeichnerische Änderungen

Anpassung der Baugrenzen

Die derzeitige Objektplanung überschreitet die schräg geschnittene südliche Baugrenze aus planerischen Gründen an zwei Punkten. Die Überschreitung der Baugrenze beträgt insgesamt lediglich 1,11 m² und ist damit von sehr geringem Umfang. Durch die 2. Änderung wird die Baugrenze auf einer Länge von 5,0 m um 1,0 m nach Süden verschoben, so dass das zukünftige Gebäude vollständig innerhalb der Baugrenze errichtet werden kann. Durch diese geringfügige Anpassung wird das planerische Grundkonzept des ursprünglichen Bebauungsplans nicht berührt und die städtebauliche Ordnung ist in keiner Weise gefährdet.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Erschließung des südwestlichen Bereichs des zukünftig geteilten Baugrundstücks, wird ein 4,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt über das die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Versorgungsleitungen gesichert ist.

4.2. Änderung der textlichen Festsetzungen und der Nutzungsschablone

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben in der Fassung der 1. Änderung bestehen, werden allerdings um die folgenden Regelungen ergänzt, bzw. ersetzt.

Zulässige Gebäudetypen

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für das betroffene Baufeld eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Durch die 2. Änderung wird dies um den Gebäudetyp Doppelhäuser ergänzt, um eine städtebaulich adäquate höhere Bauliche Dichte auf dem Baugrundstück umsetzen zu können. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. In dem ursprünglichen Bebauungsplan werden für Teilbereiche auch stärker verdichtete Bauformen, wie Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung befindet sich ein Baufeld in dem ausschließlich Reihenhausbauung zulässig ist. Durch die jetzige Planänderung wird ein städtebaulicher Übergang zwischen der Einzelhausbebauung im Nordosten und der Reihenhausbauung im Südosten geschaffen.

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen

Durch die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Baugrundstück wird eine höhere Nutzungsintensität erreicht, als im ursprünglichen Plan für dieses Baugrundstück vorgesehen. Deshalb ist es erforderlich, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,5 zugelassen wird. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 0,35 fest. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden kann die GRZ erhöht werden, da dadurch die effizientere Nutzung des relativ großen Baugrundstücks gewährleistet werden kann.

Durch die Überschreitung wird keine ortsunangepasste, übermäßige Verdichtung zugelassen. Auf den südlich angrenzenden Baugrundstücken sah der Ursprungsplan bereits eine höhere bauliche Nutzungsdichte in Form einer Reihenhausbauung vor. Die GRZ beträgt hier 0,3 und kann um 50% überschritten werden.

Traufhöhe & Vollgeschoss

Die ursprüngliche Traufhöhe von 3,75 über EGFFB wird um 0,75 m auf 4,50 m erhöht. Dadurch kann ein städtebaulicher Übergang zwischen dem südöstlich angrenzenden Baufeld, in welchem eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig ist und dem nordöstlichen Baufeld, geschaffen werden. Zudem wird eine Zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Die maximale Firsthöhe bleibt unverändert bei 8,0 m. Dadurch wird ein Einfügen in die bestehende Bestandsbebauung sichergestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Dachform

Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer zugelassen. Hierdurch kann die zusätzlich gewährte Überschreitung der GRZ teilweise kompensiert werden, da ein begrüntes Flachdach zum einen den Abfluss von Oberflächenwasser zeitlich verzögert und zum anderen auch positive mikroklimatische Effekte hat.

5. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Baufeld um eine Gesamtfläche von 4,0 m² erweitert und eine Versiegelung bis zu einem Wert von 50 % der Grundstücksfläche zugelassen. Es wird dadurch eine zusätzliche Bodenversiegelung von insgesamt 150 m², also 75 m² je Doppelhaushälfte, ermöglicht. Diese zusätzliche Versiegelung ist hinnehmbar, da die mögliche Versiegelung ein gebietstypisches Maß nicht überschreitet und die städtebauliche Ordnung dadurch nicht gefährdet ist. Durch die 2. Änderung werden die rechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Doppelhauses geschaffen. Dies ist eine Nachverdichtungsmaßnahme die dazu beiträgt den Nutzungsdruck auf den Außenbereich zu verringern und damit dem Leitbild eines sparsamen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden folgt.

Im beschleunigten Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

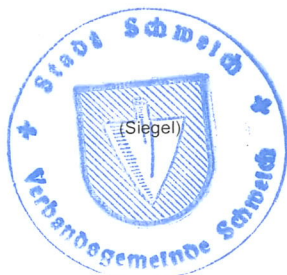
Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen ist von einer Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht auszugehen.

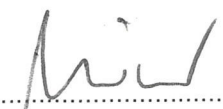
6. Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.

Schweich, den

13.07.2023




Lars Rieger
- Stadtbürgermeister -