

Stadt Schweich

BEBAUUNGSPLAN („Madell II, 12. Änderung“), Flur 73 Flurstücke Nr. 106/2 und 945

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

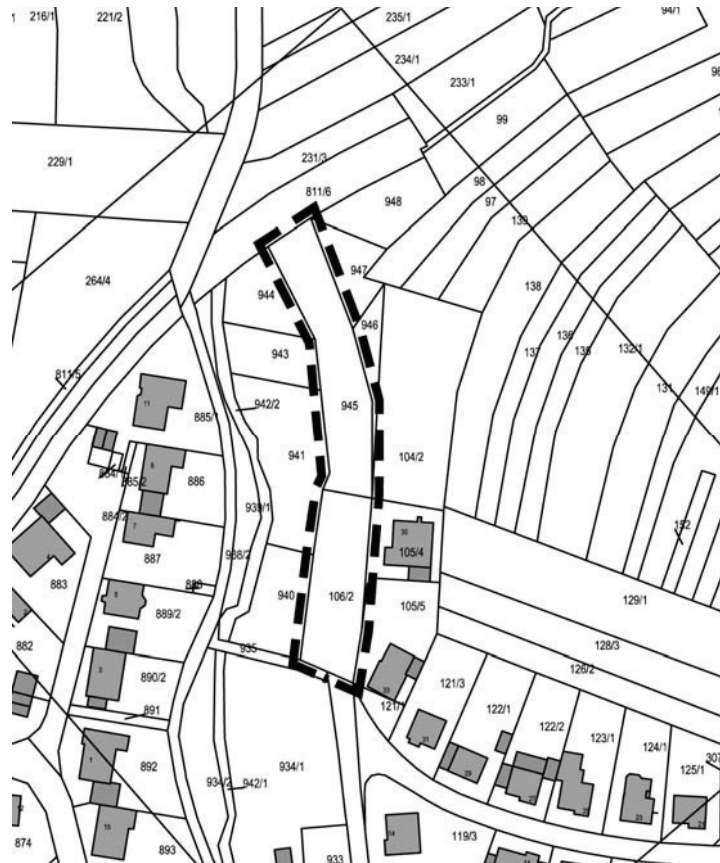
Tel 06502 / 99031 Fax 99032
info@sonntag-landespflege.de

Stand: Satzung

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Flur 73 Nr. 106/2 und 945. 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 12. Änderung des Bebauungsplan „Madell II, 2. Änderung“ 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 02.06.2014 bis einschließlich 01.07.2014 durchgeführt.

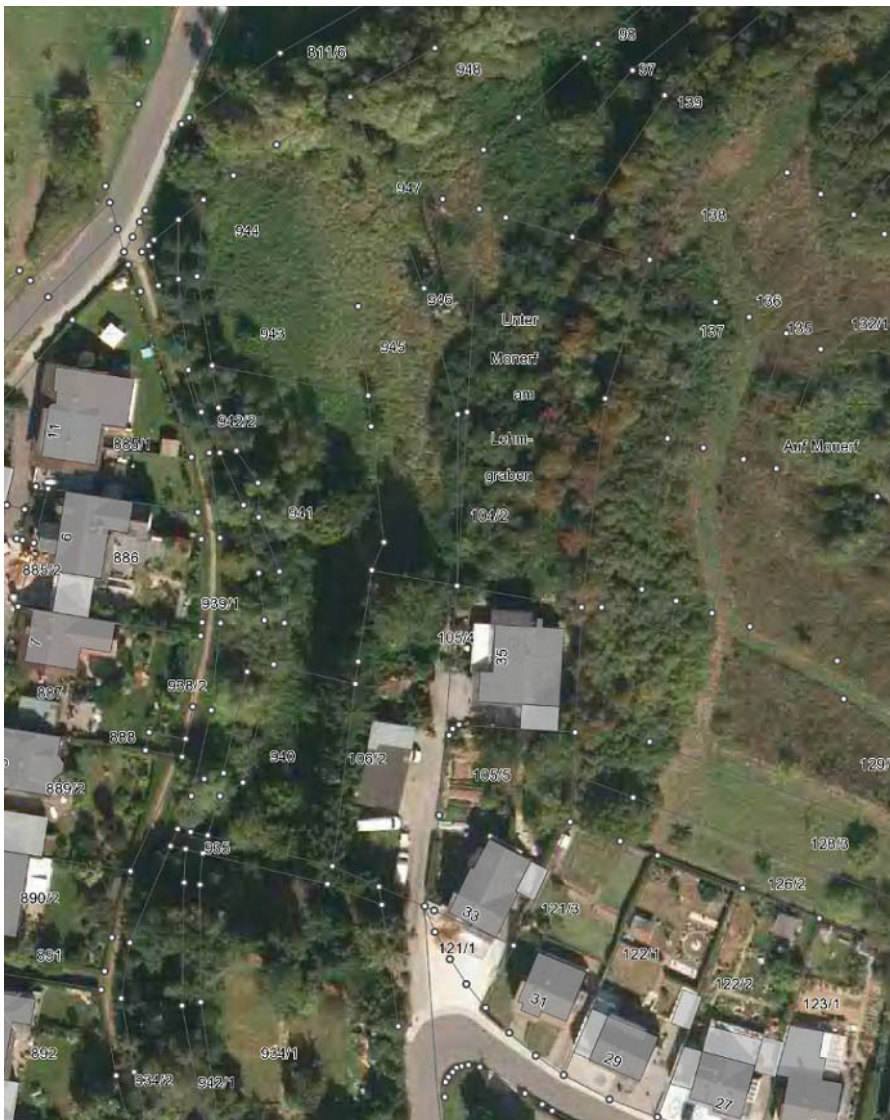
2.3 Beteiligung der Behörden

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 1979 stammende Bebauungsplan „Madell II, 2. Änderung“ sah eine Verlängerung der Straße „An der Lehmbach“ bzw. „Johannes-Haw-Straße“ als Verbindung zur seinerzeit geplanten „Westringstraße“ vor. Diese Verlängerung wurde jedoch nie umgesetzt. Die seinerzeitige Festsetzung soll aufgehoben werden.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 106/2 wurde für das Haus Nr. 35 (Flurstück Nr. 105/4) zwischenzeitlich eine Grundstückszufahrt sowie eine größere Garage hergestellt. (vergl. Luftbild)



Aufgrund dieser Veränderungen bedarf der Bebauungsplan einer Überarbeitung.

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

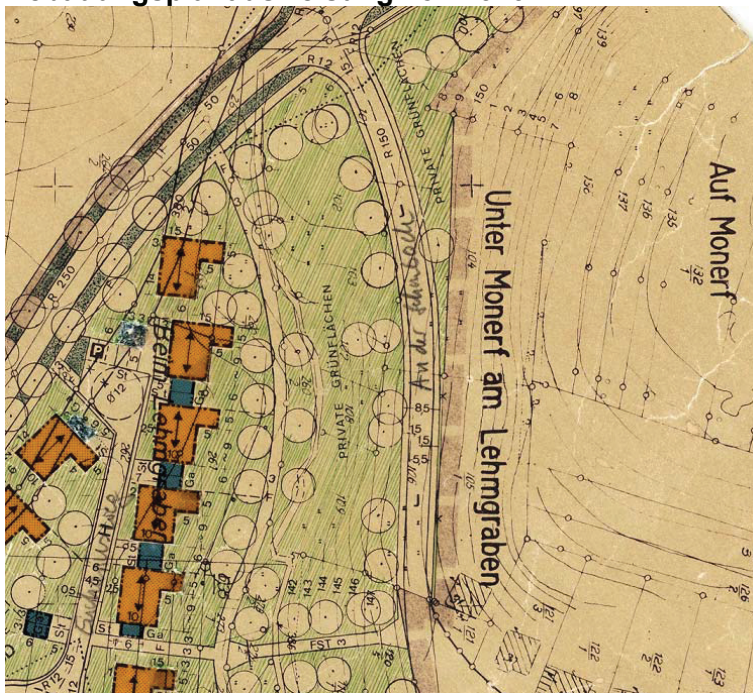
4. Darlegung der geplanten Änderungen

Es sind die folgende Änderungen geplant:

- Verzicht auf die geplante Verbindungsstraße
- Für das Flurstück Nr. 106/2 Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Nebenanlagen (hier Zufahrt zum Grundstück und Garagen / Stellplätze sowie tlw. private Grünfläche)
- Für das Flurstück Nr. 945 Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf Flurstück 945 ist eine Grünfläche mit hochstämmigen Bäumen z. B. durch Pflege und Ergänzung der vorh. Nußbaumsämlinge zu entwickeln. Die Fläche ist als Dauergrünland zu pflegen.

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert aus der noch aktuellen Planfassung (Madell II, 2. Änderung) übernommen bzw. gelten auch für die 12. Änderung.

Bebauungsplanausweisung von 1979



geplante Bebauungsplanausweisung



5. Umwelt

Umweltbelange werden durch die geplanten Änderungen nicht betroffen.

5. 1 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB 2007

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 werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Flächen einer anderen Nutzung als Grün- und Ausgleichsfläche und als Fläche für Nebenanlagen zugeführt. 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, gegenüber der ursprünglichen Planung werden Eingriffe in die Umwelt reduziert.

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 bebaut zum Teil als Grünland genutzt (siehe Luftbild Seite 3).

Besondere Pflanzen oder Pflanzengesellschaften oder besonders oder streng geschützte Tierarten kommen nicht vor.

Entsprechend der ursprünglichen zulässigen Nutzung als Straßenfläche ist durch Zulassung von Nebenanlagen in einem Teilbereich nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu rechnen. Gegenüber der Urplanung tritt eine Verbesserung ein.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Auf Grund der Vorbelastungen sind keine erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Rücknahme der Straßendarstellung werden weitere Beeinträchtigungen vermieden.

Auswirkungen auf Luft und Klima:

Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Durch Reduzierung der zulässigen Überbauung tritt mikroklimatisch insgesamt eine Verbesserung ein.

Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Das Grünflächenverhältnis verbessert sich gegenüber der Urplanung. Mit Darstellung der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft werden langfristig die Vernetzungs- und Habitatfunktionen im betroffenen Areal gestärkt. Damit erfolgt ein Ausgleich für aus der Änderung des Bebauungsplans Madell III resultierende Beeinträchtigungen, so dass insgesamt der Naturhaushalt in seiner Funktion und Leistungsfähigkeit erhalten wird.

6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Durch die 12. Änderung werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungssystem ausgelöst.

9. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr.945 befindet sich im Besitz der Stadt Schweich. Das Flurstück Nr. 106/2 ist in Privatbesitz. Grundstücksneuregelungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

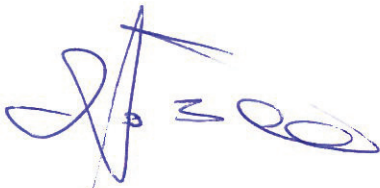
6. Abwägung

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,14.10.....2014


.....

