



BAULEITPLANUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„AUF DEM ACKER“

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-Ortsgemeindeplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch
Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan 2. Änderung „Auf dem Acker“
Begründung

Stand:

Januar 2012



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	UMWELTRELEVANTE BELANGE	6
5	ÄNDERUNGSINHALTE	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	10
7	BODENORDNUNG	10

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Acker“.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die konkrete Planungsabsicht der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ), dass im Gewerbegebiet in Poltersdorf vorhandene Gebäude um Lagerräume sowie einen Haus- und Gartenmarkt zu erweitern.

Aus städtebaulicher Sicht ist zur Begründung des Planungserfordernisses i.S. des § 1 (3) BauGB insbesondere der in § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft anzuführen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans wird seitens der Ortsgemeinde insbesondere die Erhaltung und Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebs angestrebt.

Eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a. die Berücksichtigung der Belange von der Wirtschaft durch die Bereitstellung eines ausreichenden, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechenden Flächenangebotes. Im vorliegenden Fall ist es für die Ortsgemeinde von Bedeutung, die Standortinteressen des ortsansässigen Unternehmens in Form des Bedürfnisses nach Betriebserweiterung zu gewährleisten. Zur Begründung des Planungserfordernisses sind insbesondere folgende städtebauliche Gründe anzuführen:

- die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Betriebs in Ellenz-Poltersdorf,
- die Erhaltung und zusätzliche Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 (6) Nr. 8c,
- eine aktive Wirtschaftsförderung sowie
- die Schaffung und Erhaltung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Ebenso wird die angestrebte Bauleitplanung umweltrelevante Belange berücksichtigen. So wird mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans an einem bestehenden Betriebsstandort bzw. einem bauleitplanerisch abgesichertem Bereich eine Nachverdichtung ermöglicht. Auf diese Weise wird der in § 1a (2) BauGB enthaltene Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Verfahrensübersicht

Der Ortsgemeinderat von Ellenz-Poltersdorf hat in seiner Sitzung am 09.01.2012 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB. Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit auch den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf zur Kenntnis gegeben. Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Acker“ betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss gefasst, die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Nachverdichtung).

Außerdem liegt die in § 13a (1) Ziffer 1 BauGB definierte zulässige Grundfläche unter 20.000 m². Die Gesamtgröße der im Geltungsberiech der 2. Änderung liegenden Flächen beträgt ca. 4.814 m², so dass der definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Erstellung einer Umweltprüfung ist auf den Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch 3. Auflage, Schlichter, Stich u.a. zu verweisen. Spannowsky kommentiert hier in Randnummer 22 folgendes:

„Zur Wahrung der Anforderungen der UVP-Richtlinie und der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie ist für „kleine Bebauungspläne“, die den maßgebenden Flächengrößenwert von 20.000 m² nicht erreichen, neben den Flächengrößenwerten eine schutzgutbezogene Prüfung von Ausschlusskriterien bzw. größenabhängig [...] vorgesehen. Die Anforderungen der Prüfung der Ausschlusskriterien und der Vorprüfung des Einzelfalls unterscheiden sich. Ist die zulässige Grundfläche oder die festgesetzte Größe der Grundfläche oder die voraussichtlich versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m², reduzieren sich die Anforderungen der Prüfung auf die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, können Bebauungspläne dieser Größe im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.“

Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Kriterien nicht. Gemäß Anlage 1 des UVPG ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b sind zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung ebenfalls nicht gegeben. Hierzu wurde im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine naturfachplanerische Einschätzung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens keine fachplanerischen Belange entgegenstehen.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zudem den Verzicht auf Anwendung der Eingriffsregelung zur Folge. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13a (2) Nr. 4 BauGB geregelt. Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.“

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt eine gewerbliche Baufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

4 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die nachfolgende Auflistung ist entsprechend dem Planungsstand und den vorliegenden Erkenntnissen als vorläufig zu betrachten.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	in einer Entfernung von ca. 296 m liegen südlich des Änderungsbereichs das FFH-Gebiet 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel sowie das Vogelschutzgebiet 5809-401 Mittel- und Untermosel die gewerbliche Nutzung rückt nicht näher an die Schutzgebiete heran und die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, so dass keine Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete erwartet werden
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten (= eingeschränktes Gewerbegebiet), wodurch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Lage im Landschaftsschutzgebiet, wobei bereits im geltenden Bebauungsplan Maßnahmen bzgl. der Einbindung in das Landschaftsbild getroffen wurden. Das Plangebiet liegt nach wie vor (tlw.) im Überschwemmungsgebiet der Mosel, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Belange ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

5 ÄNDERUNGSINHALTE

Nachfolgend sind lediglich die für die 2. Änderung relevanten Änderungsinhalte angeführt.

a) Abstand des Baukörpers zu der Parzellen-Nr. 249

Der geplante Baukörper reicht bis zu 4,50 m an die westliche Grenze der Parzelle Nr. 249 heran. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dort derzeit eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Künftig entfällt diese Straße jedoch, da aus erschließungstechnischer Sicht kein Bedarf mehr besteht. Diese innergebietlichen Erschließungszwecken dienende Straße ist seinerzeit geplant worden, um eine Zufahrt zu einer ursprünglich geplanten Spedition anlegen zu können.

In diesem Zusammenhang kann dann auch die angedachte und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigte Linksabbiegespur an der B 49 sowie die parallel verlaufende Ortsstraße zu der Bundesstraße entfallen. Die Zufahrt zu der Ortslage Poltersdorf soll gegenüber dem heutigen Zustand unverändert bleiben.

Im Rahmen der 2. Änderung entfallen insgesamt ca. 1.130 m² festgesetzte Verkehrsfläche, wovon die innergebietliche Erschließungsstraße einen Anteil von ca. 445 m² aufweist.

Entsprechend der vorliegenden Planungsabsicht wird die überbaubare Fläche in östliche Richtung erweitert. Diese weist künftig einen Abstand von ca. 4 m zur Grenze des Flurstücks Nr. 249 auf. Einher mit der in Ordnungsbuchstabe c) beschriebenen Anpassung der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung geht die Festsetzung der südlichen Baugrenze. Im nördlichen und westlichen Teil des Betriebsgrundstücks bleibt die überbaubare Grundstücksfläche unverändert.

b) Entwässerungsmäßige Erschließung

Aufgrund der geänderten Erschließungskonzeption kann das im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits festgesetzte Regenrückhaltebecken an die geänderte Planungssituation angepasst werden. Damit für die „sonstigen“ Flächen im Plangebiet eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet werden kann, ist auf dem RWZ-Grundstück eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Cochem und der Allgemeinheit in einer Breite von ca. 3 m festgesetzt.

c) Trafo-Station

Zwecks Sicherstellung der Stromversorgung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich der unter b) erwähnten innergebietlichen Planstraße eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo“ festgesetzt. Wegen des künftigen Flächenbedarfs kann die Versorgungsfläche an diesem Standort nicht aufrechterhalten werden. Ersatzweise soll sie an einer anderen Stelle im Plangebiet errichtet werden. Grundlage hierfür bildet der § 14 (2) BauNVO. Demnach sind die der Versorgung eines Baugebietes dienenden Nebenanlagen auch ohne besondere Festsetzung im Baugebiet zulässig. Im Bedarfsfall ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine entsprechende Fläche festzulegen.

d) Nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsgebietes „Mosel“

Entsprechend den Vorgaben der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet erfolgt im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes.

Bei der künftigen Bebauung sind die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen. So ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG notwendig und ein Retentionsraumausgleich zu schaffen. Weitere Auflagen sind im Verfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft abzuklären.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen ist für den Änderungsbereich eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser gewährleistet werden.

Ebenso ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser möglich.

7 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Sollten bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden, werden diese im Rahmen einer freiwilligen Grenzregelung erfolgen.

Ellenz-Poltersdorf, den

(Hans-Dietmar Schausten, Ortsbürgermeister)