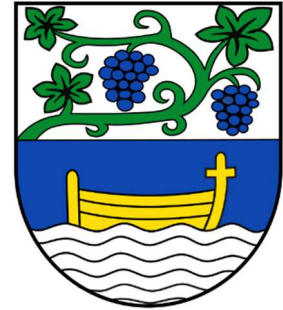

ORTSGEMEINDE BRIEDERN



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "WESTLICHE ORTSERWEITERUNG"

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Briedern

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplans
„Westliche Ortserweiterung“
Begründung

Stand:

01. Oktober 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	7
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE	8
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenze	8
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	8
5.3	Dachneigung.....	8
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	9
6.1	Wasserversorgung.....	9
6.2	Abwasserbeseitigung.....	9
6.3	Stromversorgung	9
7	FLÄCHENBILANZ.....	9
8	BODENORDNUNG	9
9	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN	9

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Briedern hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Ortserweiterung“ beschlossen.

Anlass für die Ortsgemeinde das Änderungsverfahren einzuleiten ist die konkrete Absicht des Eigentümers der Parzelle Gemarkung Briedern, Flur 17, Nr. 4/3 nach einer Bebauung in „2. Reihe“ im rückwärtigen Grundstücksteil.

Auf diese Weise soll eine Nachverdichtung im Bestand herbeigeführt werden. Diese Planungsabsicht entspricht den gesetzlichen Vorgaben nach einer flächensparenden und -schonenden Siedlungsentwicklung. So formuliert etwa das Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV den Vorrang der Innen- statt der Außenentwicklung. Außerdem entspricht die geplante Nachverdichtung dem Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden i.S. des § 1a (2) BauGB (= Innen- statt Außenentwicklung) und führt zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Baulandpotenzialflächen der Ortsgemeinde.

Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird dem städtebaulichen Ziel der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung (vgl. § 1 (5) BauGB) Rechnung getragen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Bedingt durch die Siedlungsentwicklung in der Umgebung sind auch die Voraussetzung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) gegeben. Die angestrebte Bereitstellung der Baugrundstücke führt somit zu einer optimierten Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und entspricht dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Planungsleitziel nach Umsetzung des kostensparenden Bauens.

Die allseitig umgebende Bebauung ergänzt den Charakter als eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Zur verkehrsmäßigen Erschließung der Baulandfläche, die im innerörtlichen Bereich liegt, ist eine Baulast als Sicherung der Zufahrt zur Erschließungsstraße „Im Feld“ nötig (vgl. § 6 (2) LBauO RP i.V.m. § 86 LBauO RP).

Weiterhin soll die Mindestdachneigung von bisher 30° auf 25° geändert werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele bedarf es der Änderung des geltenden Bebauungsplans. Dieser setzt bisher eine nichtüberbaubare Fläche fest und steht somit der gemeindlichen Planungsabsicht entgegen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Überblick über das formelle Verfahren

Der Ortsgemeinderat Briedern hat in der Sitzung am 07.07.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Ortserweiterung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Ortsgemeinde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst den rückwärtigen Bereich des Flurstücks Parzelle Gemarkung Briedern, Flur 17, Nr. 4/3 und kann der Planurkunde entnommen werden.

Die Gesamtgröße des Flurstücks beträgt ca. 1.137 m². Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 675 m².

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Gegenstand der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich durch die Festsetzung von Baugrenzen in eine überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt. Hierzu wird eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt und die Dachneigung geringfügig angepasst.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden durch die vorliegende 1. Änderung nicht berührt und gelten uneingeschränkt weiter.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den zeichnerischen Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

Beschleunigtes Verfahren

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 675 m².

Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Da das Vorhaben die Zulässigkeit eines Wohnhauses begründet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. der Anlage 1 des UVPG und es

bestehen keine Anhaltspunkte für Schutzpflichten bei sogenannten Seveso III Betrieben (vgl. § 13 (1) Nr. 2 und 3 BauGB).

Für das vorliegende Änderungsverfahren 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.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an 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, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18.8 gemäß der Anlage 1 zum UVPG und auch die im LUVPG angeführten Vorhaben sind nicht betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Eingriffsregelung

Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (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/ Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Funktion i.S. einer Ausgleichsmaßnahme bzw. relevante grünordnerische Festsetzungen weist die nicht überbaubare Fläche nicht auf.

Allerdings sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB im rückwärtigen Grundstücksteil 6 Baumstandorte festgesetzt, die zur inneren Durchgrünung des Plangebiet zu pflanzen sind.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden keine für die Darstellung im wirk-samen Flächennutzungsplan relevanten Inhalte geändert. Insbesondere bleibt die Art der bau-lichen Nutzung unverändert.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Nachfolgend sind nur die für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevanten Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgelistet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Parzelle Gemarkung Briedern, Flur 17, Nr. 4/3 zur Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest. Der vordere Grundstücksteil ist mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Der rückwärtige Grundstücksteil ist bisher nur als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Allerdings sind auf dieser Fläche untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze zulässig.

Weiterhin sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB im rückwärtigen Grundstücksteil 6 Baumstandorte festgesetzt, die zur inneren Durchgrünung des Plangebiet zu pflanzen sind. Allerdings sind auf dem von der Überplanung betroffenen Grundstücksteil nur 2 Baumstandorte unmittelbar betroffen.

Als gestalterische Festsetzung ist bisher eine Dachneigung von 30° bis 50° festgesetzt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan abgebildet. Der von der Überplanung betroffene Grundstücksteil ist entsprechend gekennzeichnet.

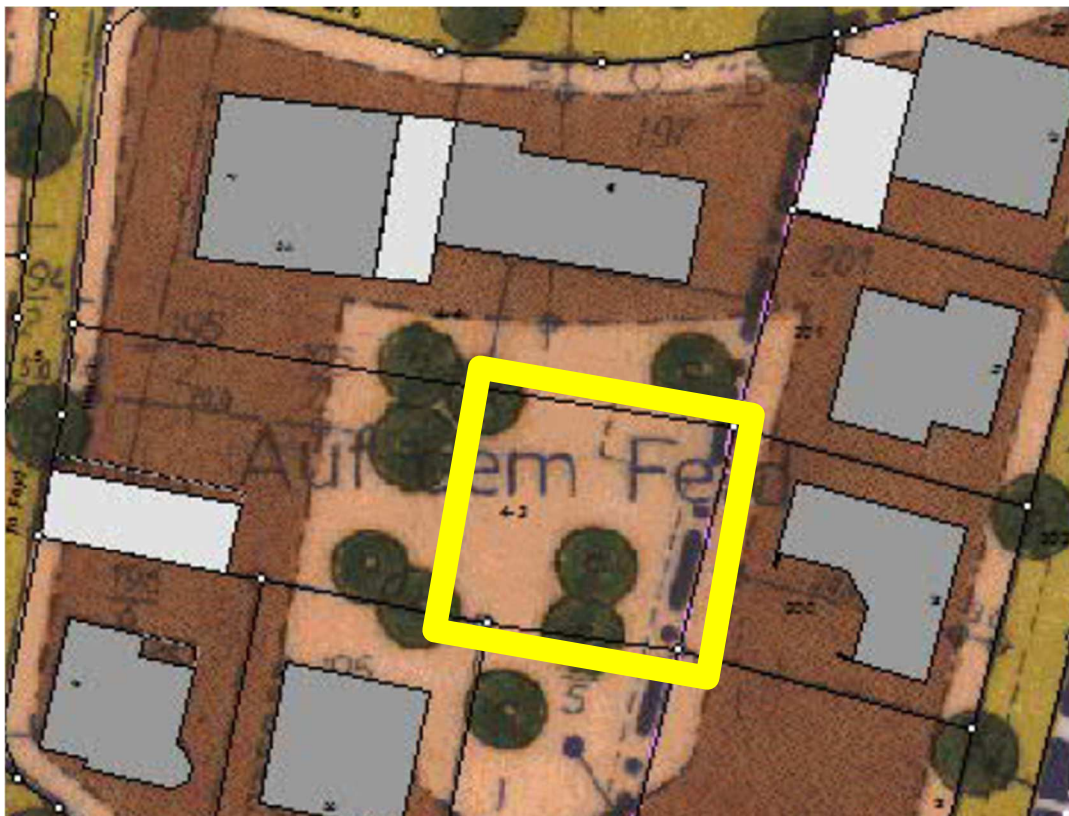


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

Damit das in Kapitel 1 der Begründung angeführte Vorhaben realisiert werden kann, sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt zu ändern bzw. in den Bebauungsplan aufzunehmen:

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenze

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 definierten Planungsziele und zur Ermöglichung der Bebauung wird der rückwärtige Bereich der Parzelle Gemarkung Briedern, Flur 17, Nr. 4/3 als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Baugrenzen i.S. des § 23 (3) BauNVO. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Überbauung des Baugrundstücks räumlich beschränkt und die Lage des Hauptbaukörpers wird gesteuert.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche hält zu den angrenzenden Nachbargrundstücken einen Abstand von 3 m ein.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Lediglich eine geringfügige Überschreitung i.S. des § 23 (3) BauNVO ist möglich.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zwecks Sicherstellung der Umsetzung einer gesicherten Erschließung des hinter liegenden Grundstücksteils wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf diese Weise können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließung geschaffen werden.

Allerdings bedarf die bauplanungsrechtliche Festsetzung noch einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit/Baulast), da die Festsetzung nicht das dingliche Recht begründet.

5.3 Dachneigung

Ein weiterer Inhalt ist die Änderung der Dachneigung und hier die Mindestdachneigung. Diese ist bisher mit 30° festgelegt.

Künftig soll eine Mindestdachneigung von 25° zulässig sein.

Die Regelung zur Zulässigkeit erfolgt durch Planeinschrieb in der Planurkunde.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

7 FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 675 m².

8 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet wird keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahme i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

Die angestrebte Grundstücksteilung erfolgt in Form einer freiwilligen Grenzregelung.

9 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten.

Wie dargestellt ist der rückwärtige Grundstücksteil bereits heute Bestandteil eines aus bauplanungsrechtlicher Sicht einzustufenden Baugrundstücks. Gemäß den geltenden Festsetzungen ist eine bauliche Nutzung durch Nebenanalgen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze zulässig.

Somit können bereits heute Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser in Form von Versiegelung und Verdichtung hervorgerufen werden.

Die Fläche wird als intensiv genutzte Wiese genutzt. Neben den randlichen Eingrünungsmaßnahmen sind keine weiteren Bepflanzungen auf dem Grundstück vorhanden, so dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine nachteiligen Auswirkungen durch den Flächenverlust zu erwarten sind.

Die vorhandenen anthropogene Vorbelastungen und angrenzenden Störeinflüsse wie die unmittelbar angrenzenden bebauten wohnbaulich und „gewerblich“ genutzten Grundstücke lassen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für lokale Populationen erwarten.

Unmittelbar angrenzend an den Eingriffsraum sind zudem ausreichend Flächen mit gleich- und höherwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Diese sind als adäquate Ausweichräume geeignet, so dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Mit Ausnahme der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete betroffen. Ebenso wenig besteht eine Betroffenheit für Oberflächengewässer.

Zur Lage im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ist auf den § 1 (2) der Rechtsverordnung zu verweisen. Demnach sind Gebiete mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche entfallen 2 Baumstandorte, die bisher den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans neu angepflanzt werden sollten.

Unter Berücksichtigung der „sonstigen“ grünordnerischen Vorgaben besteht auf dem Vorhaben Grundstück keine Möglichkeit für einen adäquaten Ersatz. Unter Berücksichtigung der Nachverdichtung im Bestand und der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im vorliegenden Planungsfall der angestrebten Bebauung als Maßnahme der Innenentwicklung ein höheres Gewicht als dem vollständigen Ausgleich der 2 Bäume eingeräumt.

Nach derzeitiger Einschätzung sind keine erheblichen bzw. keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten.

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte 1. Änderung keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.