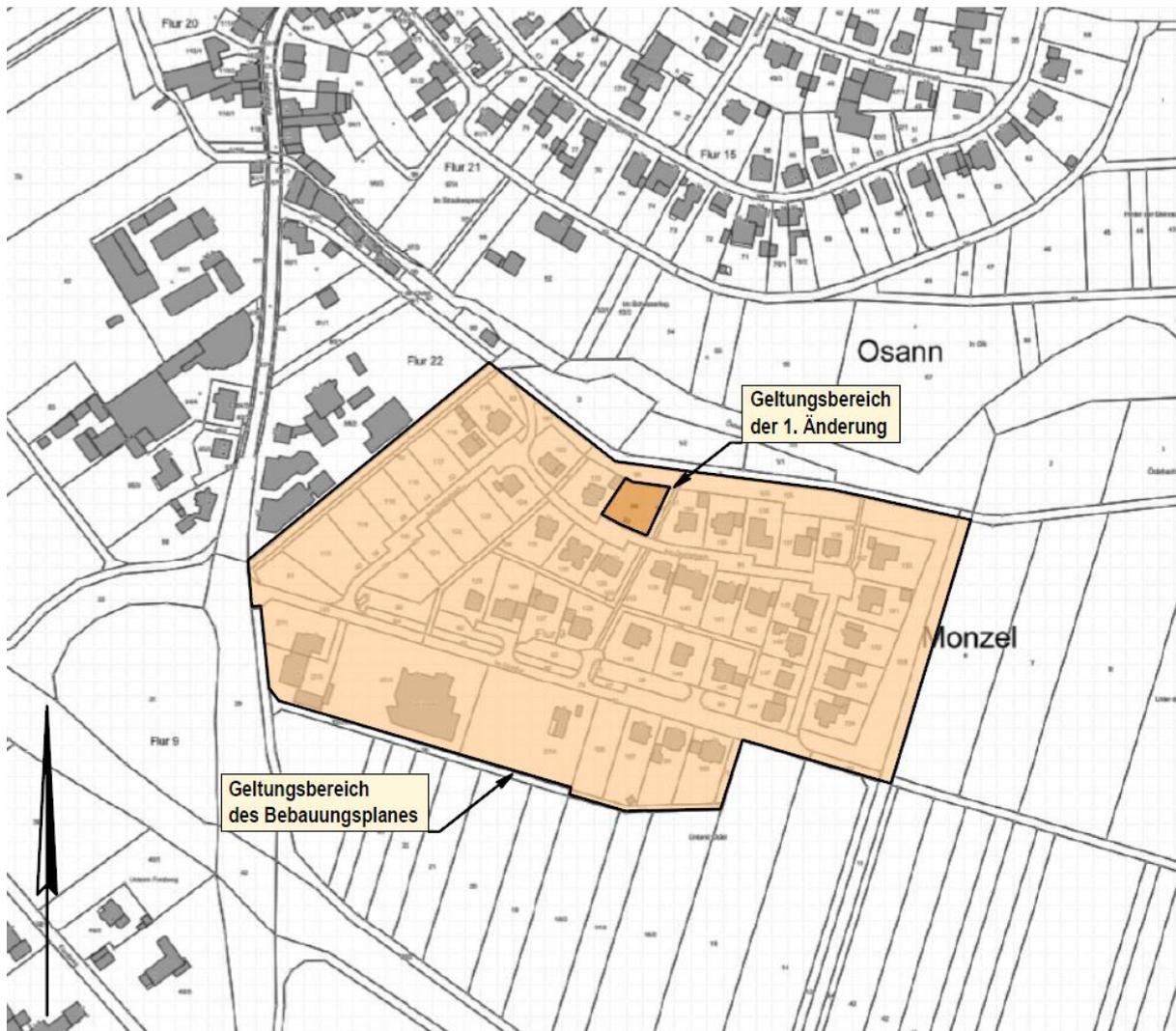


Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel Teilgebiet „Im Eichflur“ – 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	2
2.	Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Änderungsumfang	3
5.	Erschließung	4
6.	Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung	4
7.	Naturschutzfachliche Betrachtung	5
7.1.	Einleitung / Grundsatz	5
7.2.	Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter	5
7.2.1.	Schutzgut Mensch	5
7.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
7.2.3.	Schutzgut Boden	6
7.2.4.	Schutzgut Wasser	7
7.2.5.	Schutzgut Luft und Klima	7
7.2.6.	Schutzgut Landschaft	7
7.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	8
7.2.8.	Wechselwirkungen	8
7.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	8
7.3.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Änderung	8
7.3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Änderung des Bebauungsplanes)	8
7.4.	Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	9
7.5.	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	9

1. Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Der aus dem Jahr 2003 stammende Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel für das Teilgebiet „Im Eichflur“ soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich eines Grundstücks an veränderte Planungsziele angepasst werden.

Mit der Änderung wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Baugrundstück in dem bereits erschlossenen und bebauten Wohngebiet zu schaffen. Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche nördlich der Straße Am Östelbach wird nicht mehr benötigt, da der bislang dort vorhandene Freispielbereich in den Bereich des neu geschaffenen Mehrgenerationenplatzes am Oestelbachufer verlegt wurde. Diese neu geschaffene multifunktionale Freizeitfläche befindet sich direkt nördlich der Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung des Baugebietes Im Eichflur.

Im Zuge der Nachverdichtung soll der Änderungsbereich nun als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Um die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zum Lückenschluss zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Die Grundzüge der Planung (das planerische Grundkonzept des Gesamtbebauungsplanes an sich) werden hierdurch nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB vorgenommen werden.

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 Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes anstelle einer bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche zu schaffen.

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

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); insbesondere eine moderate Nachverdichtung, eines von drei Seiten durch Bebauung umschlossenen Bereichs, ist Ziel der vorliegenden Planung;
- 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).

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplans werden die neuen Festsetzungen der geänderten Satzung für den Teilbereich des Bebauungsplans an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Änderung erstreckt sich insgesamt nur auf den Bereich, der das nachfolgend aufgelistete Flurstück in der Gemarkung Monzel umfasst:

Flur 9:

Flurstück 99

Größe: ca. 674 m²

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im April 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land enthält für den Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung die Darstellung von Wohnbaufläche.

Der Änderungsbereich wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine grundlegend neuen oder anderen Planungsabsichten begründet werden.

4. Änderungsumfang

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau auf dem Grundstück des bisherigen Spielplatzes geschaffen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan (innerhalb des Änderungsbereiches) anzupassen. Es erfolgen Änderungen an den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen. Die getroffenen neuen textlichen Festsetzungen greifen die bestehenden Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes auf. Insbesondere ist die Übernahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der benachbarten Grundstücke zu benennen.

Die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans gelten nur für das von der Änderung betroffene Grundstück. Die Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde zur 1. Änderung werden nur die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung dargestellt.

Die folgende Auflistung beschreibt die Festsetzungen zu 1, Änderung des Bebauungsplans:

- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche „Spielanlage“ ausgewiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Spielfläche nicht mehr benötigt wird, soll sie nun eine sinnvolle Folgenutzung erhalten.

- Der Planungsträger folgt mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung. Der Änderungsbereich fügt sich in den

umgebenden Bereich des sich westlich östlich und südlich direkt anschließenden allgemeinen Wohngebietes nahtlos ein.

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Damit wird den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie es für die direkten Nachbargrundstücke entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes gilt, übernommen.
- Bei der Höhe der baulichen Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) gilt das gleiche Maß von 4,75m Trauf- und 8,75 m Firsthöhe, wie in den angrenzenden Baubereichen nördlich der Straße Am Östelbach.
- Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen festgesetzt wird, wird eine Tiefe von 17 m umfassen und berücksichtigt den einzuhaltenden Mindestgrenzabstand von 3 m.
- Es gilt die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser analog des Ursprungsbebauungsplans.
- Es erfolgt eine Regelung, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unter Beachtung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Die zulässigen Dachformen und Dachneigung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen (Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 20° bis 45°. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Fassadengestaltung.
- Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen sind.
- Die Regelungen zu Dachgauben werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.
- Es wird ergänzend eine Regelung zu Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sowie zur Gestaltung von Böschungen und Stützmauern getroffen.
- Die Grundkonzeption zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ergänzende Regelungen getroffen.
- Die Regelungen zu Pflanzbindungen/Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken gelten unverändert auch für den Bereich der 1. Änderung.

5. Erschließung

Weiterer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung nicht, da die Erschließung bereits vollständig in der Straße Am Oestelbach vorhanden ist. Soweit die Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sind, erfolgt dies zu Lasten der Verursacher.

6. Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planungsänderungen nicht erforderlich, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Das Grundstück befindet sich in Gemeindeeigentum.

7. Naturschutzfachliche Betrachtung

7.1. Einleitung / Grundsatz

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Im 13a-Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt. Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die relevanten Umweltbelange jedoch uneingeschränkt zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Die folgenden Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

7.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

7.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird nicht von erheblichen Verkehrslärmimmissionen betroffen.

Auch der Freizeit- und Erholungswert wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für den Spielplatz wurde in unmittelbarer Nähe im Mehrgenerationenpark ein Ersatz geschaffen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff für das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Auch die Naherholung wird infolge einer Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets liegen in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten des Ursprungsbebauungsplans. Im in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein durch Wohnnutzung dominiertes Einfamilienhausgebiet im geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt. Bei der für eine Bebauung überplanten Fläche handelt es sich um einen teilweise anthropogen überformten Bereich des ehem. Spielplatzes.

Die Planung wird zu einem Lückenschluss an der Straße Am Oestelbach führen, was zu einer schlüssigen Fortführung bzw. Arrondierung dieses Ortsrandbereiches führen wird. Der bestehende Straßenzug wird sinnvoll im Bebauungszusammenhang ergänzt. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem neue infrastrukturelle Einrichtungen wie Erschließungsmaßnahmen obsolet sind.

Bisher unterliegt das Plangebiet einer zwischenzeitlich aufgegebenen Spielplatznutzung, die einer gärtnerischen Nutzung von nur geringer ökologischer Bedeutung gleich kommt. Gehölze befinden sich nicht auf dem überplanten Flurstück; ein Gehölzriegel grenzt nördlich an den Änderungsbereich an.



Abbildung 1: Zwischenzeitlich zurückgebauter Spielplatz auf dem Plangrundstück

Die ökologische Bedeutung wird aufgrund der regelmäßig durch Maht gekürzten Rasenfläche als gering bewertet. Durch die Ausweisung von Bauland sind somit keine schwerwiegenden Eingriffe in den Naturhaushalt und keine gravierenden Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ersichtlich. Das Plangebiet dient ferner nicht als Trittstein im Biotopverbund.

Es kommt insgesamt zwar zu einem Flächenverlust durch die geplante bauliche Nutzung und die Anlage von Hausgärten, gleichzeitig wird jedoch zu einer Aufwertung der Flächen durch die strukturreicheren Hausgärten beigetragen. Die Mindestdurchgrünung der privaten nichtüberbaubaren Flächen durch Bäume und Gehölze wird in den textlichen Festsetzungen verankert.

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind für das Plangebiet nicht bekannt. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume kann aufgrund des fehlenden Gehölzbestandes auf der Fläche und der intensiven anthropogenen Nutzung ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme für eine Überbauung ein Bereich mit ohnehin geringer ökologischer Funktion in Anspruch genommen wird, so dass eine negative Wirkung minimiert wird. Das Projekt ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG durch die Bebauungsplanaufstellung nicht ersichtlich sind.

Bewertung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die 1. Änderung gegenüber der rechtsgültigen Planung nicht zu erwarten.

7.2.3. Schutzgut Boden

Das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotential ist als vergleichsweise gering zu bewerten, besonders da durch die aufgebene Spielplatznutzung und regelmäßige Pflege,

bereits eine Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie auch der Bodenfunktion stattfindet. Durch die in den textlichen Festsetzungen verankerte Mindestdurchgrünung sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche, wird einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt.

Durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen reduziert sich die max. zulässige Versiegelung geringfügig - Teilfunktionen des Bodens bleiben hier erhalten. Die Mindestdurchgrünungs-Maßnahmen, die unmittelbar dem Bodenschutz dienen kompensieren einen Teil der zulässigen Versiegelung.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Oberflächenwasserbewirtschaftung wird in der Planung durch entsprechende Festsetzungen mit berücksichtigt. Die Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung sowie die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich berücksichtigt.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

7.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits erfolgte Planung des Ursprungsbebauungsplans und die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld des Planbereichs ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Dem Plangebiet selber kommt aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für den Luftaustausch und damit eine sehr geringe klimatische Schutzbedürftigkeit zu.

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen, sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu befürchten, denn es wird lediglich ein geringer Teilbereich einer Bebauung zugeführt. Außerdem handelt es sich bei der beabsichtigten Bebauung um vergleichsweise niedrige Baukörper. Daneben wird keine geschlossene Bebauung entstehen, die einen Luftmassenaustausch gänzlich unterbindet. Schädlichen Aspekte für Klima und Luft werden infolgedessen weitgehend vermieden.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandenen Festsetzungen möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

7.2.6. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des Baugebietes Im Eichflur südlich des Oestelbaches und des neu entstandenen Mehrgenerationenparks. Durch das Vorhaben

wird die Erweiterung des bebauten Bereiches innerhalb des Siedlungskörpers für ein Grundstück vorangetrieben.

Der Naherholungsraum wird infolge der Nachverdichtung (Lückenschluss im Bereich eines bislang unbebauten Grundstücks) nicht beeinträchtigt. Eine Einbindung in das umgebende Landschaftsbild ist durch den Vorhandenen Grüngürtel nördlich des WA bereits gegeben.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszugehen. Im Übrigen wird die geplante Bebauung lediglich im Nahbereich wahrgenommen. Eine Fernwirkung kann durch die bereits vorhandene umgebende Bestandsbebauung ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

7.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Änderung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gilt weiterhin die darin getroffene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die der Funktion ihrer Festsetzung als Spielplatz nicht mehr entspricht.

7.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Änderung des Bebauungsplanes)

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereichs aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Nutzung sowie der geringen ökologischen Wertigkeit nicht weiter beeinträchtigt. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens sehr geringe Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

7.4. Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

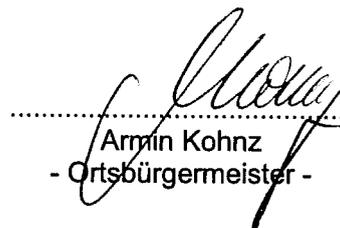
Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

7.5. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

Osann-Monzel, den 01. Dez. 2020




Armin Kohnz
- Ortsbürgermeister -