

Anlage 1 – Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem Sportplatz“ für die Flurstücke Nr. 99, 100, 101 (Flur 2)

1. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „Unter dem Sportplatz“ wurde im Jahre 2000 aufgestellt. Er überplant den südlichen Teil der Ortsgemeinde Nornborn.

Das Flurstück 100, Flur 2, wurde ursprünglich als Fußweg festgesetzt. Dieser grenzt direkt an die Flurstücke 99 und 101. Da die Ortsgemeinde zwischenzeitlich einen anderen direkt angrenzenden häufig genutzten 3,0m breiten Fuß- und Verbindungsweg, Flurstück 50 (Flur 2), angelegt hat, wurde der ursprünglich geplante Weg nicht als Fußweg hergestellt und hat seinen Zustand als Wiesenfläche behalten. Der Fußweg, Flurstück 100, Flur 2, wird daher nun als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine dortig angrenzende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Unter dem Sportplatz“ wurde in aller Regel ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Das bedeutet, dass Abstände zur Erschließungsstraße und zum rückwärtigen Grundstücksbereich, jedoch regelmäßig kein seitlicher Grenzabstand festgesetzt wurde. Zur Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes finden daher die Abstandsregelungen der Landesbauordnung (LBauO) Anwendung.

Für die Flurstücke Nr. 99, 100 und 101 (jeweils Flur 2) westlich des Plangebietes wurde jedoch kein durchgängiges Baufenster vorgesehen, da dort ursprünglich der Fußweg geplant war. Die Baugrenze endet hier bisher am Grundstück 99 mit 3m Abstand und vom Grundstück 101 mit 8m Abstand zum Weg. Aus diesem Grund wird auch hier ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, um eine weitergehende Bebauung zu ermöglichen.

Die vorhandenen Parkplätze werden dem jetzigen Kataster und der tatsächlichen Bebauung angepasst.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 99, 100, 101 (jeweils Flur 2). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich zudem aus den zeichnerischen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans „Unter dem Sportplatz“ im Maßstab 1:1000.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Festsetzung des Flurstücks 100, Flur 2, als allgemeines Wohngebiet (WA)

Der derzeitige Fußweg wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Änderungsbereich (Flurstücke 99, 100, 101) erweitert. Hierdurch wird eine innerhalb des Bebauungsplans von Nornborn vorhandene Fläche nachverdichtet und erstmalig für eine Bebauung aktiviert.

2.3 Zeichnerische Änderungen

Da bei der Erweiterung des Baufensters und der Festsetzung des Fußweges als allgemeines Wohngebiet (WA) ausschließlich die zeichnerischen Festsetzungen geändert werden, bleiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

3.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist Teil eines rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Das bereits zulässige Nutzungsspektrum wird durch die vorliegende Planung nur dahingehend verändert, dass die Fläche des bisherigen Fußweges, Flurstück 100, Flur 2, ebenfalls für eine Bebauung aktiviert wird und die Baugrenzen dementsprechend erweitert werden.

Die innerörtliche Verkehrssituation bleibt unverändert bestehen. Auch hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsituation von den privaten Grundstücken ergeben sich keine Änderungen. Denn im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Unter dem Sportplatz“ aus dem Jahre 2000 wurde festgesetzt, dass Garagen - um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten - einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert weiter, so dass mit der Änderung keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke einhergeht. Die Änderung bringt zudem auch keine beitragsrelevanten Auswirkungen mit sich, da die Erhebung von einmaligen und wiederkehrenden Beiträgen immer nach den – unverändert weiter geltenden – Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu beurteilen sind.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Das Plangebiet ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,3 festgesetzt. Es wird lediglich ein schmaler Fußweg mit eingeschlossen, der ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Durch die Vergrößerung des Baufensters wird einzig ein größerer Gestaltungsspielraum geschaffen und so eine bessere Ausnutzbarkeit des vorgegebenen baurechtlichen Rahmens ermöglicht.

3.3 Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnung

Der Ortsgemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

4.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Sportplatz“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

4.2 Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

In ständiger Rechtsprechung wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. -.

Durch die Erweiterung des Baufensters und der Festsetzung des Fußweges als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die ursprüngliche Planungskonzeption nicht verändert und folglich die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgesehene Erschließung und die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Sportplatz“ bekannt gewesen, hätte die Ortsgemeinde Nornborn unzweifelhaft bereits damals die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Abweichung liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Hinzu kommt, dass die Erweiterung der überbaubaren Flächen nur ein Teilgebiet des Planbereiches berührt. Die räumlichen Auswirkungen der Änderung reichen also nicht weit, sondern beschränken sich auf einen genau abgrenzbaren Bereich.

Es kann daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, bei dem auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann. Als erster Verfahrensschritt wird daher die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Hinweise

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

Telekom

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: Dominik.Speier@telekom.de) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Starkregengefährdung

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Starkregen gefährdet ist. Nach einem Starkregenereignis sind hier geringe bis hohe Abflusskonzentrationen wahrscheinlich. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
November 2022