

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Mühlpfad“

Stadt Mülheim-Kärlich

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsexemplar, März 2015

Gliederung

1. **Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
 - 1.1. Reduzierung der festgesetzten Zahl der Geschossfläche von 1,1 auf 0,8
 - 1.2. Änderung der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse von „II S“ in „II D“ für die Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 14, Flurstück-Nrn. 1720 und 1716
2. **Bebauungsplanverfahren**
3. **Übergeordnete Planungen / vorbereitende Bauleitplanung**
4. **Umweltprüfung**
5. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
6. **Sonstige Auswirkungen der Änderungsplanung**
7. **Zusammenfassende Erklärung**

1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Der Stadtrat von Mülheim-Kärlich hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2013 und modifizierend in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ beschlossen.

Anlass für die Planänderung ist die Reduzierung der festgesetzten Zahl der Geschossfläche bei einigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet „Am Mühlpfad“ (Flurstücke-Nrn. 1716, 1717, 1718, 1719, 1720 und 1721 in der Flur 14 der Gemarkung Mülheim) aus Klarstellungsgründen und die Änderung der Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse von „II S“ in „II D“ für die Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 14, Flurstück-Nrn. 1720 und 1716.

1.1. Reduzierung der festgesetzten Zahl der Geschossfläche von 1,1 auf 0,8

Hintergrund:

Die Verbandsgemeindewerke Weißenthurm haben im Frühjahr 2013 u.a. für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ Bescheide zur

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“, Stadt Mülheim-Kärlich

Erhebung wiederkehrender Beiträge erlassen. Zur Berechnung dieser Beträge wird die jeweils im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) zu Grunde gelegt.

Ein im Bebauungsplangebiet „Am Mühlpfad“ wohnhafter Grundstückseigentümer hat nach Erhalt des Beitragsbescheides bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfragt, warum seinerzeit im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ für u.a. den Bereich seines Grundstückes die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,1 erhöht wurde, obwohl die Zahl der Vollgeschosse für den Bereich beibehalten wurde (es wurde lediglich eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Gestaltung der Vollgeschosse von „II D/S“ in „II S“ vorgenommen). Das Gebäude des o.g. Grundstückseigentümers wurde bereits im Jahr 1972 und somit vor Erlass des Bebauungsplanes errichtet.

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ wurde am 22.08.1990 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan sah für einige Parzellen die Festsetzung „II D/S“ vor. Dies bedeutete, dass bei voller Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entweder das oberste maximal zulässige Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) oder das unterste maximal zulässige Vollgeschoss wie ein Sockelgeschoss zu gestalten ist.

Die Kreisverwaltung hatte diese Wahlmöglichkeit seinerzeit mangels einer gesetzlichen Grundlage beanstandet.

Aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan „Am Mühlpfad“ teilweise in einem 1. Änderungsverfahren (Rechtsverbindlichkeit am 22.05.1991) dahingehend überarbeitet, dass für die betroffenen Grundstücke die zulässige Zahl der Vollgeschosse von „II D/S“ bereichsweise auf „II S“ bzw. auf „III D/S“ geändert wurde.

Die Festsetzung „S“ wurde mit folgender Maßgabe getroffen:

Bei der Festsetzung „S“ ist bei voller Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse das unterste maximal zulässige Vollgeschoss wie ein Sockelgeschoss (d.h. mindestens eine Außenseite zu 80 % im Erdreich) zu gestalten.

Die Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen („III D/S“) wurde mit folgender Maßgabe getroffen:

Im Bereich der Festsetzung III D/S sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wovon bei maximaler Ausnutzung das zweite Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) gestaltet sein muss und zusätzlich bei entsprechender Hangneigung das dritte Vollgeschoss wie ein Sockelgeschoss (d.h. mindestens eine Außenseite zu 80 % im Erdreich) gestaltet werden muss.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“, Stadt Mülheim-Kärlich

Durch die Möglichkeit, auch ein drittes Vollgeschoss errichten zu dürfen, wurde folglich auch die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,1 erhöht.

Die GFZ wurde jedoch auch in dem Bereich von 0,8 auf 1,1 erhöht, in dem die Zahl der Vollgeschosse lediglich von „II D/S“ in „II S“ geändert wurde.

Es ist heute auch nicht mehr nachvollziehbar, aus welchen Gründen für die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 1716, 1717, 1718, 1719, 1720 und 1721 in der Flur 14 der Gemarkung Mülheim ebenfalls eine Erhöhung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl vorgenommen wurde.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass es den Eigentümern der Grundstücke im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse „II S“ unter den tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstückes nicht möglich ist, die GFZ von 1,1 zu erreichen. Dieser Grund ist Anlass für die Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Auch wenn die Grundstückseigentümer die festgesetzte GFZ von 1,1 auf ihrem Grundstück nicht ausnutzen können, weil hier max. 2 Vollgeschosse zugelassen sind, bedeutet dies nicht gleichzeitig, dass auch der Bebauungsplan fehlerhaft ist.

Eine Übereinstimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch gleichzeitige Festsetzung zusätzlicher, für die Eindeutigkeit nicht erforderlicher Maßbestimmungsfaktoren, ist unschädlich, wenn sich daraus kein Widerspruch ergibt, auch wenn z.B. das mathematische Produkt aus Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse mit der zusätzlich festgesetzten GFZ nicht übereinstimmt. Dies bedeutet dann nicht etwa eine fehlende Bestimmtheit der Festsetzungen, sondern nur, dass eine der die bauliche Nutzung „umhüllenden“ Maßfaktoren nicht voll ausgenutzt werden kann (siehe Fickert/Fieseler – Kommentierung der BauNVO, § 16 Abs. 2, Rn. 22).

Die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,1 im Bebauungsplan hat somit keine planungsrechtlichen, sondern lediglich (negative) beitragsrechtliche Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer/innen.

Aus Klarstellungsgründen hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich daher am 12.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Mühlpfad“ in einem 2. Änderungsverfahren dahingehend zu überarbeiten, dass die GFZ für die Flurstücke-Nrn. 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721 der Flur 14 in der Gemarkung Mülheim von 1,1 auf 0,8 reduziert wird. Infolge dessen kann seitens der Verbandsgemeindewerke eine Korrektur der Beitragsbescheide mit Heranziehung der (niedrigeren) GFZ von 0,8 vorgenommen werden.

1.2. Änderung der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse von „II S“ in „II D“ für die Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 14, Flurstück-Nrn. 1720 und 1716

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Mühlpfad“ sah für die Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 14, Flurstück-Nrn. 1720 und 1716 die Festsetzung „II D/S“ vor. Wie bereits zuvor erläutert, wurde diese Wahlmöglichkeit von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz mangels einer gesetzlichen Grundlage beanstandet.

Aus diesem Grund wurde für die o.g. Grundstücke im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Mühlpfad“ die Festsetzung „II S“ getroffen, um dem Grundstück zukünftig eine größere Nutzungsmöglichkeit zu eröffnen.

Die Gebäude auf den o.g. Flurstücken wurden bereits vor Erlass des Ursprungsbebauungsplanes errichtet. Bei den Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Wohnhäuser (Doppelhaushälften) ohne Sockelgeschoss.

Es ist den Grundstückseigentümern nachträglich - auch durch umfangreiche Abtragungsarbeiten - nicht möglich, ein Sockelgeschoss zu errichten. Die derzeit im Bebauungsplan getroffene Festsetzung „II S“ wirkt sich negativ auf die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ihrer Grundstücke aus.

Vor dem Hintergrund, dass die Gebäude auf den o.g. Flurstücken bereits vor Erlass des Bebauungsplanes errichtet wurden und es den Grundstückseigentümern nachträglich nicht mehr möglich ist, ein Sockelgeschoss zu verwirklichen, hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2014 beschlossen, den Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ dahingehend zu modifizieren, dass die Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Grundstücke in der Flur 14, Flurstück-Nrn. 1720 und 1716 von „II S“ in „II D“ geändert wird.

Die Änderungsplanung und somit der zulässige Ausbau des Dachgeschosses wirkt sich optisch nicht negativ auf die Umgebungsbebauung aus, da im Umfeld bereits Wohnhäuser mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss vorhanden sind.

Allgemeine Erläuterung zu den Punkten 1.1. und 1.2

Bei den zuvor erläuterten Änderungen handelt es sich lediglich um zeichnerische Änderungen. Die Änderungsplanung macht somit die Erstellung eines Deckblattes erforderlich.

2. Bebauungsplanverfahren

Das 2. Änderungsverfahren wird im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Bauleitplanung

Diese Planänderung berührt weder das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, noch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Umweltprüfung

Durch das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“ wird keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten, der in der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) genannten Vorhaben vorbereitet.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2a Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen. Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

6. Sonstige Auswirkungen der Änderungsplanung

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

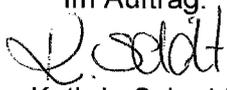
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlpfad“, Stadt Mülheim-Kärlich

- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten.

7. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:
Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

Anlage:

Zusammenfassende Erklärung zum vorliegenden Änderungsverfahren

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2015 bis einschließlich 19.02.2015 (freiwillige Verlängerung aufgrund der Karnevalstage) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 20.02.2015



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2015 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 20.03.2015

