

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Westlich des Deutschpfädchens“

Ortsgemeinde St. Sebastian

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsexemplar

Gliederung

1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung
2. Auswirkungen der Änderungsplanung
3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
4. Umweltschutz
5. Verfahrensablauf

1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ ist seit dem 22.03.2016 rechtsverbindlich. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landespflegerische Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen in der Flur 14 der Gemarkung St. Sebastian vorgesehen. Einzelheiten hierzu wurden in einem „Städtebaulichen Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ vom 08.03. bzw. 09.03.2016 zwischen der Ortsgemeinde St. Sebastian, dem Landkreis Mayen-Koblenz und dem Vorhabenträger bzw. der Erschließungsträgerin (Fa. Weber Consulting aus Pforzheim) geregelt.

Ein Landwirt aus St. Sebastian trug bei der Verbandsgemeindeverwaltung bzw. der Ortsgemeinde vor, dass die beabsichtigten externen Ausgleichsflächen inmitten seiner Bewirtschaftungseinheiten liegen und bei entsprechender Verwirklichung eine Bewirtschaftung seiner Felder unrentabel bzw. unmöglich machen würden. Der Landwirt bittet daher um Änderung der externen Ausgleichsflächen.

Das Vorbringen des Landwirts ist nachvollziehbar. So hatte bereits die Landwirtschaftskammer RLP im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ursprungsplanung entsprechende Bedenken geäußert. Da die Ortsgemeinde über keine geeigneten Ersatzgrundstücke verfügte und die Ortsgemeinde dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht werden wollte, wurde der Bebauungsplan schnellstmöglich zur Rechtsverbindlichkeit geführt.

Im Anschluss haben mehrere Gespräche zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, der Ortsgemeinde und dem betroffenen Landwirt stattgefunden, um eine Lösungsmöglichkeit zu erarbeiten.

Der betroffene Landwirt konnte der Ortsgemeinde Ersatzgrundstücke, die in seinem Eigentum liegen, zum Tausch anbieten.

So wurde vereinbart, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachfolgenden Flächentausch vorzunehmen:

Derzeit vorgesehene Ausgleichsflächen (im Eigentum der Ortsgemeinde)	Neu vorgesehene Ausgleichsflächen (im Eigentum des Landwirts)
1) Gemarkung St. Sebastian Flur 14 Flurstück-Nr. 80 (1.700 m ²)	1) Gemarkung St. Sebastian Flur 14 Flurstück-Nr. 163/1 (954 m ²)
2) Gemarkung St. Sebastian Flur 14 Flurstück-Nr. 166/1 (1.662 m ²)	2) → kann bestehen bleiben (1.662 m ²)
3) Gemarkung St. Sebastian Flur 14 Flurstück-Nr. 166/2 (132 m ²)	3) Gemarkung St. Sebastian Flur 14 Flurstück-Nr. 165/1 (722 m ²)
= insgesamt <u>3.494 m²</u>	= insgesamt <u>3.338 m²</u> ⇒ Defizit von 156 m² soll über eine Ersatzzahlung ausgeglichen werden

Der beabsichtigte Tausch der Ausgleichsflächen wurde im Vorfeld durch das Büro „Biotop Consulting“ aus Sinzig naturschutzfachlich geprüft und positiv bewertet (siehe Anlage zur Begründung). Das Büro kommt nach seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass die angebotenen Flächen nicht nur zur grundsätzlichen Aufwertung geeignet sind, sondern auch gegenüber den bislang vorgesehenen Flächen deutliche Vorteile mit sich bringen (z.B. unmittelbare Anbindung und räumliche Nähe zu Gehölzen).

Auch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Naturschutzbehörde, begrüßt den geplanten Tausch der Ausgleichsflächen.

Der Ortsgemeinderat St. Sebastian hat daher in seiner Sitzung am 08.09.2016 den Beschluss über die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Deutschpfädchens“ gefasst.

Die Modalitäten zu dem Tausch der externen Ausgleichsflächen wurden in einer Änderung zum „Städtebaulichen Vertrages über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ zur Ursprungsplanung vom 08.03./09.03.2016 zwischen dem Landkreis Mayen-Koblenz, der Ortsgemeinde St. Sebastian und der Fa. Weber Consulting geregelt.

Der von allen Parteien unterzeichnete Änderungsvertrag vom 03.03./07.03./08.03.2017 ist der Satzung als Anlage beigefügt.

2. 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.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Da keine zeichnerischen Änderungen an der Planurkunde vorzunehmen sind und das Änderungsverfahren von der Verbandsgemeindeverwaltung durchgeführt werden kann, entstehen der Ortsgemeinde durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

Alle mit der Beurkundung anfallenden Kosten im Rahmen des Flächentausches werden von dem betroffenen Landwirt übernommen.

Die zu leistende Ersatzzahlung, die sich aus dem Defizit des Flächentausches ergibt (siehe o.g. Tabelle), wird von der Erschließungsträgerin übernommen.

Für die übrigen Grundstückseigentümer entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung somit keine zusätzlichen Kosten.

3. 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.

4. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat von St. Sebastian am 08.09.2016 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte 1 Woche bei der Verbandsgemeinde (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB);
- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB) wurde abgesehen;
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB);
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:
Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

Anlage:

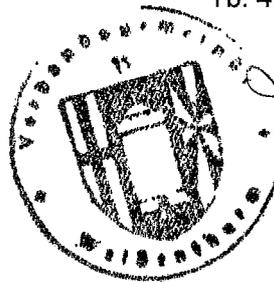
Naturschutzfachliche Beurteilung des Büros „Biotop Consulting“ vom 23.05.2016
(hier relevant: Nrn. 2.2 - 3, S. 6 - 9).

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2016 bis 22.12.2016 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 23.12.2016

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:



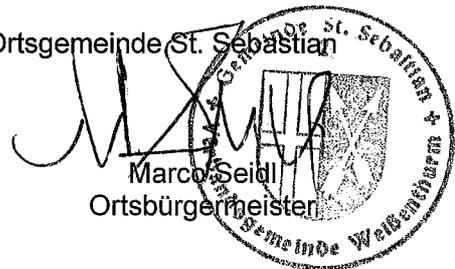
K. Seidt
Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 09.03.2017 beschlossen.

St. Sebastian, 10.03.2017

Ortsgemeinde St. Sebastian



Marco Seidl
Marco Seidl
Ortsbürgermeister