

Bebauungsplan

"Zwischen Weißenthurmer- und Mülheimer Weg",
10. Änderung



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Urmitz
Gemarkung:	Urmitz
Flur:	12

Satzungsausfertigung

Stand: Februar 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde: Urmitz

Gemarkung: Urmitz

Flur:

12

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung....	1
1.1 Historie und Bestand	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	4
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	5
3 Belange des Naturschutzes	8
3.1 Natur und Umwelt	8
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	8
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	9
3.4 Klima und Luft	9
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter	9
3.6 Fazit und Abwägung	9
4 Auswirkungen der Planung.....	10
4.1 Flächenbilanz.....	10
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	10
4.3 Kostenschätzung	10

Ortsgemeinde: Urmitz**Gemarkung:** Urmitz**Flur:****12**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:500)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	3
Abbildung 4:	Darstellung Bebauungsplan aus dem Jahr 1963	5
Abbildung 5:	8. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979	6
Abbildung 6:	9. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	10

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

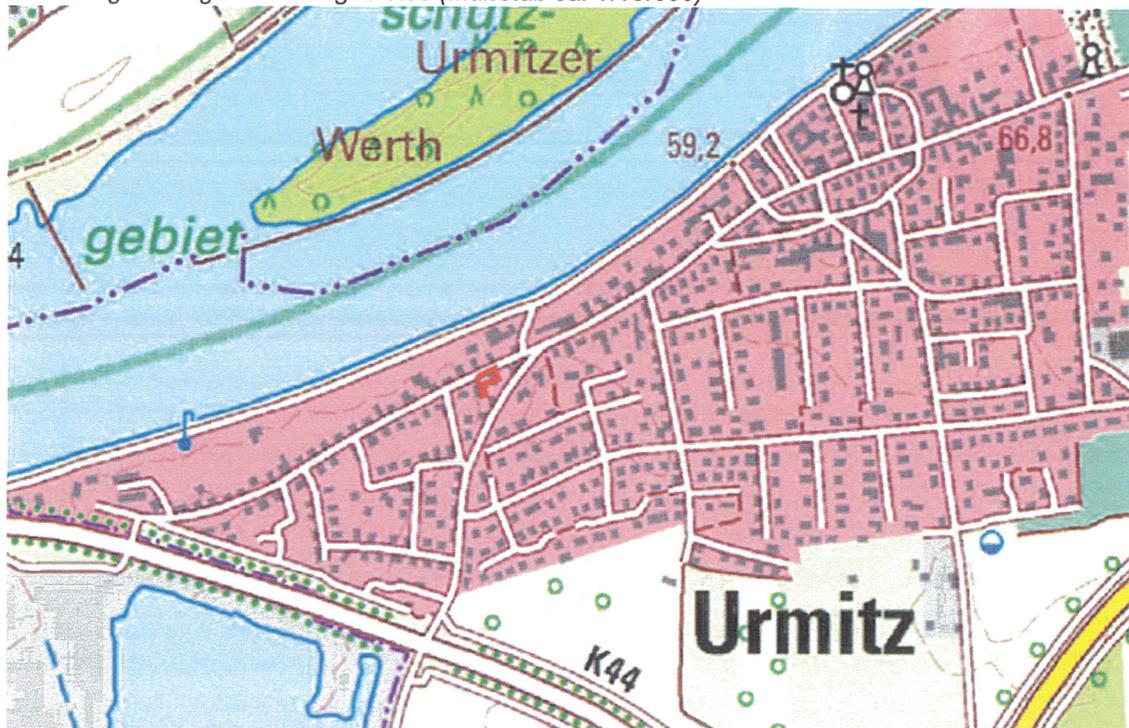
Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Zwischen Weißenthurmer- und Mülheimer Weg“ hat im Jahr 1963 ihre Rechtsverbindlichkeit erlangt. Damals waren entlang der Weißenthurmer Straße schon Grundstücke bebaut. Seitdem hat der Bebauungsplan 9 Änderungen durchlaufen. Das Gebiet ist heute zu 90% bebaut.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen der Ortsgemeinde Urmitz und umfasst ausschließlich die Grundstücke in der Gemarkung Urmitz, Flur 12, Flurstück-Nrn. 649/3 und 650-1 („Weißenthurmer Straße Nr.1“). Das Änderungsgebiet grenzt im Norden an die „Weißenthurmer Straße“, im Osten an das Grundstück „Weißenthurmer Straße Nr. 1 A“, im Süden an die Grundstücke „Hauptstraße Nr. 110 A und teilweise Hauptstraße Nr. 110 B und im Westen an das Grundstück „Weißenthurmer Str. Nr. 3“

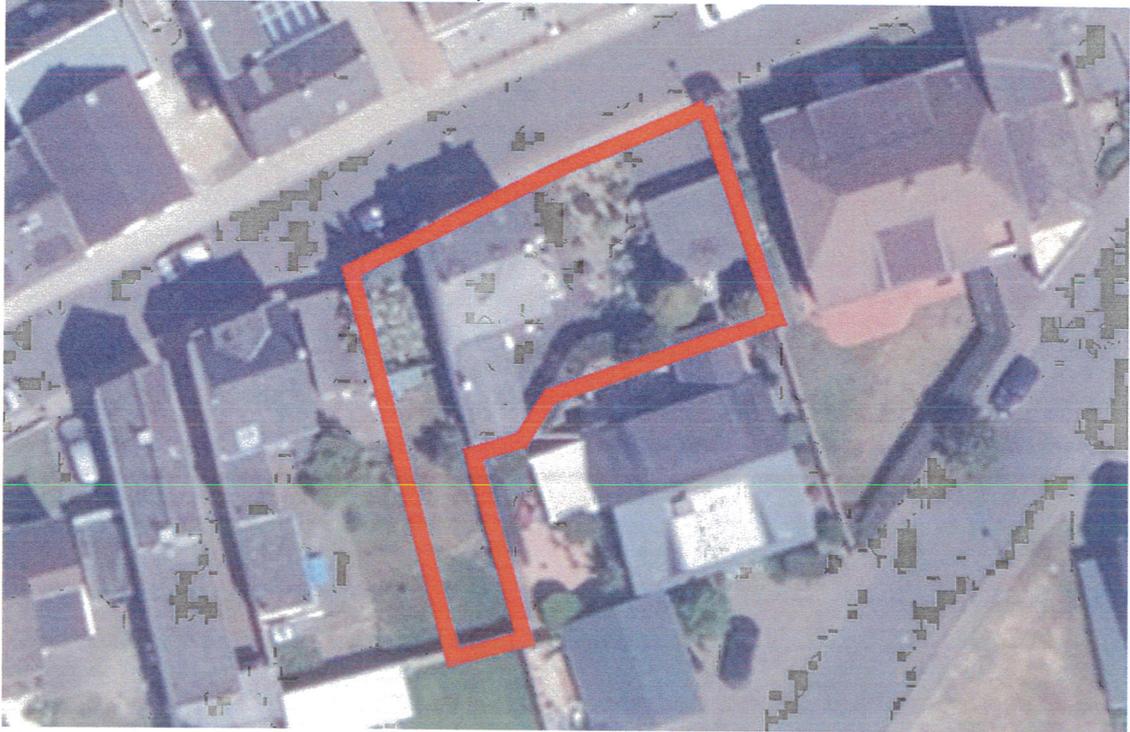
Die Fläche des Plangebietes umfasst 458 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:500)



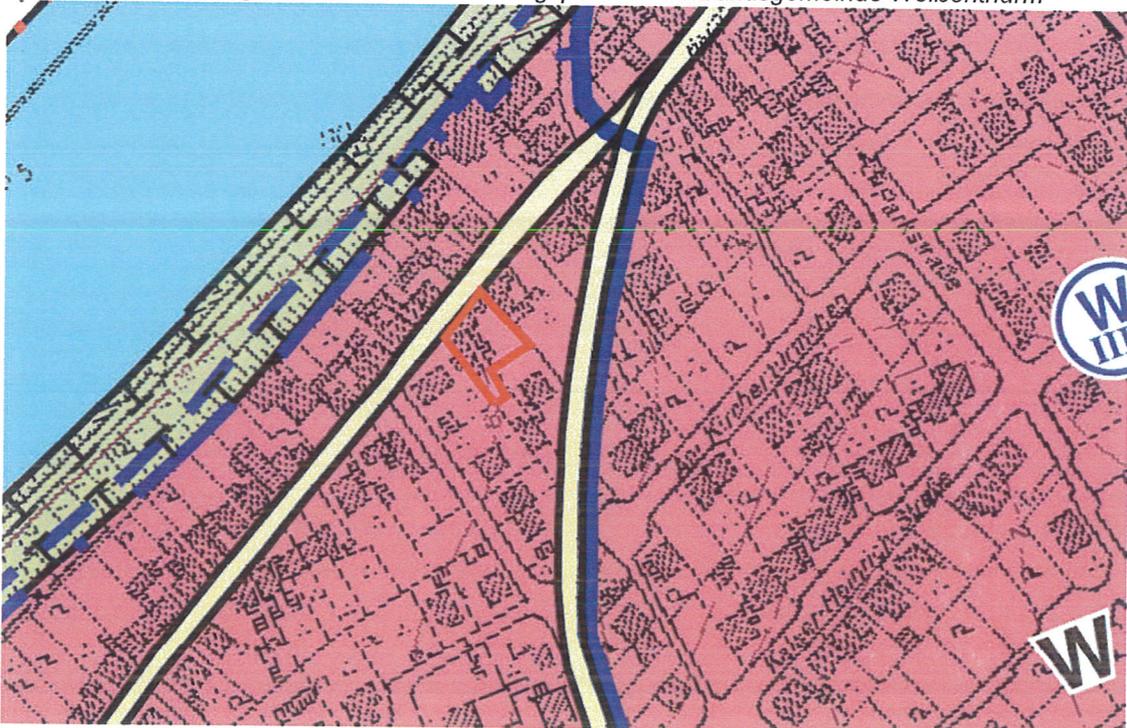
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 10. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm für das betroffene Änderungsgebiet eine Wohnbaufläche ausweist, ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:1000)

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet oder begründet. Das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ (VSG-5511-301) liegt mit 200 m und daran anschließend das Vogelschutzgebiet Engerser Feld (VSG-5511-401) mit 600 m Entfernung im Norden. Das FFH Gebiet „Mittelrhein“ (FFH 5511-301) befindet sich 100 m in nordwestlicher Richtung. Den FFH Lebensraumtyp „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (BT-5511-0178-2009) findet man in 300 m Entfernung im Norden. Das Plangebiet liegt zwar nah an den Natura 2000 Gebieten, aber inmitten von vorhandener Bebauung, die im Nordwesten unmittelbar an den Rhein angrenzt. Folglich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen

würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Andernach (Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen), Ettinghausen und Büchenbeuren (Elektrizitätserzeugung ohne Fremdbezug zur Verteilung). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 6 km, daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	22.06.2017 und 21.09.2017
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	06.11.2017 – 10.11.2017
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	21.11.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2017 – 02.01.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	21.11.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	01.02.2018
Satzungsbeschluss	01.02.2018

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 und modifizierend am 21.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Zwischen Weißenthurmer- und Mülheimer Weg“ zu ändern.

Anlass ist der Antrag einer Eigentümerin, die Baugrenzen auf dem Flurstück 650-1 zu verschieben und zu erweitern. Es besteht die Absicht, das sich auf dem Flurstück 650-1 befindliche Gebäude abzureißen und ein neues Wohngebäude zu errichten. Die gewünschte Planung widerspricht dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, weil die vordere und die westliche Baugrenze überschritten wird. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat im Jahr 2016 eine diesbezügliche Bauvoranfrage bereits abgelehnt. Um das geplante Gebäude errichten zu können, müssen die Baugrenzen auf dem Flurstück 650-1 verschoben und erweitert werden.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Die Eigentümerin plant auf den Grundstücken 650-1 und 649/3, nach Abriss des derzeit vorhandenen Gebäudes, ein neues Wohngebäude zu errichten, das die zurzeit festgesetzten Baugrenzen überschreitet. Daher beantragt die Eigentümerin nun die 10. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Weißenthurmer- und Mülheimer Weg“.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1963 sieht an den Stellen, an denen sich damals noch keine Bebauung befand, lediglich Baulinien und keine Baugrenzen vor.

Abbildung 4: Darstellung Bebauungsplan aus dem Jahr 1963



(Maßstab 1:500)

sich im selben Eigentum, daher ist hier ein Abstand zwischen den Gebäuden mit 6 m ausreichend. Die teilende Flurstücksgrenze kann durch Übernahme der Abstandsflächen auf das Flurstück 650-2 überwunden werden. Gemäß § 9 Abs. 1 LBauO RLP muss die Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke öffentlich rechtlich gesichert werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die vorliegende Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Weißenthurmer- und Mülheimer Weg“ bleiben unverändert.

Aufgrund der Stellungnahme der Energienetze Mittelrhein vom 18.12.2017 wird die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Weißenthurmer und Mülheimer Straße“ um folgenden **Hinweis** ergänzt:

in der im Deckblatt gekennzeichneten Lage verlaufen Strom- und Erdgas-Netzanschlussleitungen. Die bestehenden Leitungen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden. Eine etwaige Verlegung der Leitungen muss auf Kosten des Bauherren und in Abstimmung und mit Zustimmung des Versorgungsträgers (Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Asset-Management, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz) erfolgen.

3 Belange des Naturschutzes

Die 10. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Urmitz „Zwischen Weißenthurmer und Mülheimer Weg“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Natur und Umwelt

Die 10. Änderung umfasst 458 m².

Die GRZ bleibt unverändert bei 0,4. Die maximal mögliche Versiegelung verändert sich demnach nicht.

Demnach wirkt sich die Änderung nicht auf Natur und Umwelt aus.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschafts- oder eines Wasserschutzgebietes. Das Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“ (NSG 7138-002) liegt 200 m im Norden.

Das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ (VSG-5511-301) liegt mit 200 m und daran anschließend das Vogelschutzgebiet Engerser Feld (VSG-5511-401) mit 600 m Entfernung im Norden. Das FFH Gebiet „Mittelrhein“ (FFH 5511-301) befindet sich 100 m in nordwestlicher Richtung. Den FFH Lebensraumtyp „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (BT-5511-0178-2009) findet man in 300 m Entfernung im Norden.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor. Im Plangebiet liegen keine Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG oder sonstigen kartierte Biotoptypen vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die 10. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen max. überbaubaren Grundfläche seit 1963 keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, so dass sich die Änderung nicht auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

3.4 Klima und Luft

Die 10. Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Änderungsbereiches die Baugrenze in nördlicher und westlicher Richtung erweitert und dem geplanten Bauvorhaben angepasst. Die Änderung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht auf das Landschaftsbild auswirken. Denkmäler liegen mit dem Heiligenhäuschen Ecke „Hauptstraße“ und „Am alten Schloss“ in 350 m Entfernung, der Pfarrkirche St. Georg in der Kirchstraße in 600 m Entfernung und dem Kriegerdenkmal auf dem Friedhof in 900 m Entfernung in östlicher Richtung in der Nähe. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 10. Änderung nicht auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. eine erhöhter Eingriff, als der nach vorhandenem Baurecht zulässige, wird nicht ermöglicht.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	458
Allgemeines Wohngebiet	458

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da sich die Grundstücke im Eigentum der Antragstellerin befinden.

4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- und Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von der Eigentümerin übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung wurden zwischen der Ortsgemeinde und der Eigentümerin in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 02.01.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 03.01.2018



Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

K. Schmidt
Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2018 beschlossen.

Urmitz, 02.02.2018



Ortsgemeinde Urmitz

N. Bahl
Norbert Bahl
Ortsbürgermeister