

Anlage 2 – Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“

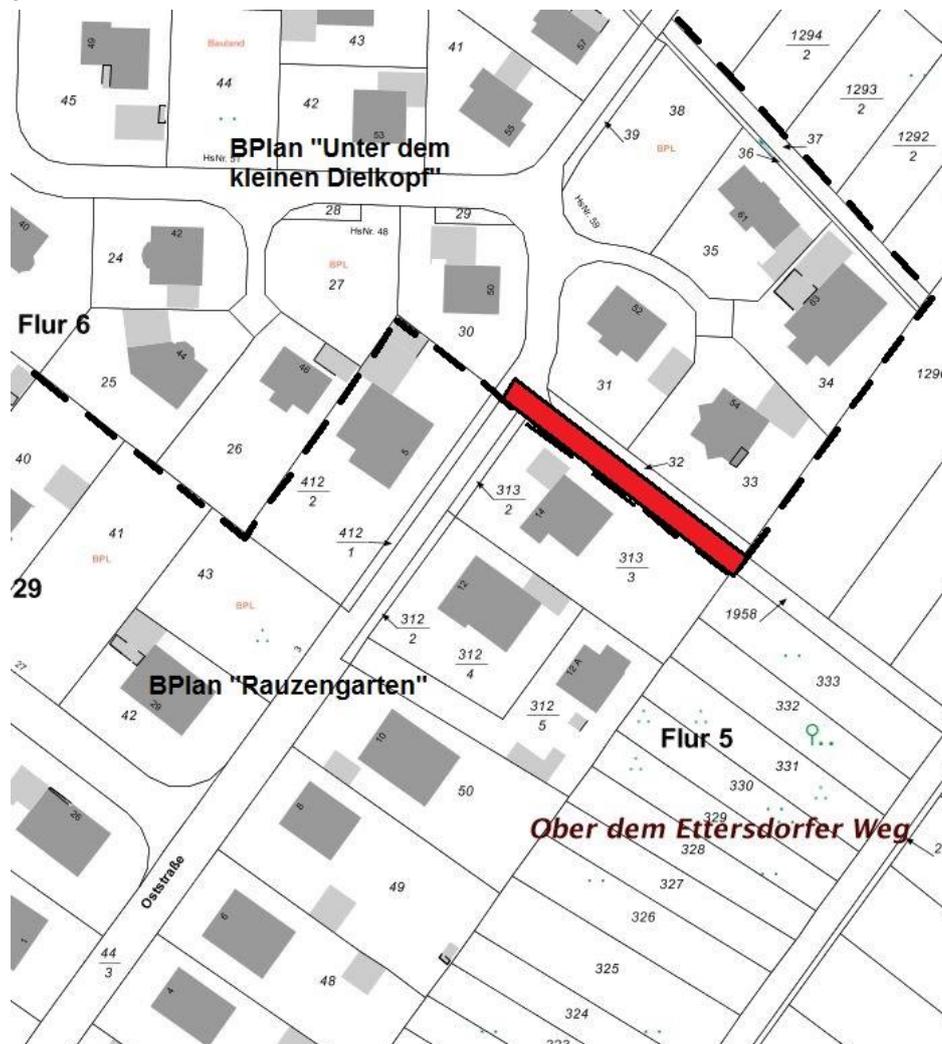
Planungsanlass

Im Zuge des Endausbaus der Straße „Am Dielkopf“ wurde festgestellt, dass die festgesetzten Straßenbäume sowie die landespflegerischen Maßnahmen des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht umgesetzt wurden bzw. umgesetzt werden konnten. Darüber hinaus werden Flächen im Plangebiet nicht mehr wie in der Ursprungsplanung vorgesehen genutzt, weshalb die Planung im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst werden soll.

Planinhalt

1. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ wird in geringen Umfang erweitert. Die Erweiterung erstreckt sich ausschließlich auf eine Teilfläche der Wegeparzelle Nr. 1958 (Flur 5) mit einer Größe von rund 225 m². Diese Gemeindefläche ist zwischen den Bebauungsplänen „Rauzengarten“ und „Unter dem kleinen Dielkopf“ im unverplanten Innenbereich der Ortsgemeinde gelegen. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es sinnvoll, diese Fläche erstmalig zu überplanen und dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ zuzuordnen. Hierdurch wird eine eindeutige räumliche Abgrenzung zwischen den beiden Bebauungsplänen und Baugebieten geschaffen.



2. Öffentliche Grünflächen und Straßenbäume

In der Planzeichnung der Ursprungsplanung „Unter dem kleinen Dielkopf“ aus dem Jahre 1999 wurden angrenzend an die Erschließungsstraßen öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungsgeboten festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 700 m² wurde die Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt 22 Bäumen festgesetzt.

Die anzupflanzenden Bäume wurden in der Flächenbilanzierung nicht als Kompensationsfläche angerechnet. Die Streichung der Festsetzungen zur Anpflanzung der Straßenbäume löst daher naturschutzrechtlich keinen weiteren Ausgleichsbedarf aus. Um einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets gerecht zu werden, bleiben die öffentlichen Grünflächen weiterhin als solche festgesetzt. Die festgesetzten Straßenbäume werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ ersatzlos aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gestrichen.

3. Ausgleichsflächen

Da sich nicht alle festgesetzten Kompensationsflächen im Eigentum der Ortsgemeinde befinden und umgesetzt werden können, wird es erforderlich die festgesetzten Ausgleichsflächen teilweise zu verlegen.

3.1 In der Ursprungsplanung wurde die Erweiterungsfläche des Friedhofs, Flurstück Nr. 1206/1 (Flur 17) mit einer Größe von 2.107 m² als extensiv zu pflegende Fläche mit der Pflanzung von insgesamt 25 Obstbäumen festgesetzt (Kompensationsmaßnahme KM 2a). Seitens der Ortsgemeinde bestehen Pläne einen Naschgarten mit Beeten, ein Schachspiel und eine Boccia-Bahn anzulegen, so dass diese Fläche als Kompensationsfläche entfallen muss.

3.1.1 Als Ersatzausgleichsflächen werden die beiden Gemeindeflächen Flur 17, Flurstück Nr. 1244 mit einer Größe von 1.253 m² und Flur 17, Flurstück Nr. 1224 mit einer Größe von 1.264 m² festgesetzt. Auf Parzelle Nr. 1244 sind 8 Obstbäume und auf Parzelle Nr. 1224 sind 7 Obstbäume zu pflanzen.

Die Obstbaumpflanzung ist auf den entsprechenden Parzellen nach Planzeichnung durchzuführen. Dabei ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Es sind Hochstämme regionaltypischer und standortgerechter Sorten zu wählen, alternativ Wildobstbäume wie Holzapfel, Holzbirne, Wildkirsche, Speierling, Vogelbeere oder Walnuss. Als Mindestanforderung für die Qualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12-14, 3xv mDb auszuwählen.

Erlaubt ist eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ können die Flächen beweidet werden. Dabei ist im Jahresdurchschnitt die Beweidung auf 1,0 RGV/ha zu beschränken (RGV/ha = Raufutter fressende Großvieheinheit je Hektar). In der Zeit vom 15. November bis 15. Juni darf die Fläche nicht beweidet werden. Walzen und Schleppen des Grünlandes ist in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli nicht zulässig, um Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten vorzubeugen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Saugmäher, chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pestiziden zu unterlassen.

3.2 Als weitere Ausgleichsfläche in der Ursprungsplanung wurde das Flurstück Nr. 1815/2 in der Flur 26 (Kompensationsmaßnahme KM 2c) mit dem Ziel der extensiven Bewirtschaftung als Grünlandfläche festgesetzt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Stahlhofen und wurde an einen Betrieb der Pferdehaltung und Pferdenutzung verpachtet. In dem entsprechenden Pachtvertrag wurden die Bewirtschaftungsauflagen aus dem Ursprungsbebauungsplan verbindlich festgesetzt.

3.2.1 Auf Antrag des Pächters soll das Grundstück auch für eine Nutzung des benachbarten Reiterhofs zugänglich gemacht werden. Die Möglichkeit dieses Grundstückes ohne Einschränkungen nutzen zu können, würde die täglichen Betriebsabläufe des Reiterhofes optimieren. Daher wurde beantragt die festgesetzte Ausgleichsfläche auf das benachbarte Flurstück Nr. 1833/2 zu verlagern.

Dem Antrag wurde zugestimmt und das Flurstück Nr. 1833/2 (Flur 26) mit der Anpflanzung von 25 Obstbäumen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Obstbaumpflanzung ist auf den entsprechenden Parzellen nach Planzeichnung durchzuführen. Dabei ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Es sind Hochstämme regionaltypischer und standortgerechter Sorten zu wählen, alternativ Wildobstbäume wie Holzapfel, Holzbirne, Wildkirsche, Speierling, Vogelbeere oder Walnuss. Als

Mindestanforderung für die Qualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12-14, 3xv mDb auszuwählen.

Die Fläche kann als Mähweide oder nur zur Mahd genutzt werden. Eine Mahd oder Beweidung darf aber nicht vor dem 01. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Die Beweidung ist möglich, auch nach der Mahd, darf aber vom 01. Juni bis 15. November 1,0 GVE pro Hektar nicht überschreiten. Die Zeit vom 15. November bis 01. Juni muss als Ruhezeit für Fauna und Flora eingehalten werden. Eine Beweidung oder Mahd ist in dieser Zeit nicht zulässig. Walzen und Schleppen des Grünlandes darf bei Erforderlichkeit nur bis zum 31. März erfolgen.

3.2.2 Das Flurstück Nr. 1833/2 hat eine Gesamtgröße von 11.969 m² und ist damit um 1.345 m² kleiner als das ursprünglich festgesetzte Flurstück Nr. 1815/2.

3.3 Der fehlende Ausgleichsbedarf soll auf der Ackerfläche, Flurstück Nr. 1548 (Flur 20) mit einer Größe von 1.945 m² kompensiert werden. Die Umwandlung von Ackerland in Grünland wird doppelt gewichtet. Die Ackerfläche ist durch Einsaat mit einer zertifizierten Saatgutmischung gebietseigener Herkunft für Standorte ohne besondere Ausprägung – oder mittels Mahdgutübertragung – in artenreiches Grünland umzuwandeln. Anschließend ist eine zweischürige Mahd pro Jahr erlaubt, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ können die Flächen beweidet werden. Dabei ist im Jahresdurchschnitt die Beweidung auf 1,0 RGV/ha zu beschränken (RGV/ha = Raufutterfressende Großvieheinheit je Hektar). In der Zeit vom 15. November bis 15. Juni darf die Fläche nicht beweidet werden. Walzen und Schleppen des Grünlandes ist in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli nicht zulässig. Darüber hinaus ist der Einsatz von Saugmäher, chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pestiziden zu unterlassen. Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist je ein 6,00 m breiter Saumstreifen durch Eichenspaltpfähle abzugrenzen. Die Saumstreifen sind über eine Pflegemahd alle zwei Jahre im Wechsel ab September zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen ist nicht zulässig.

3.4 Die Kompensationsmaßnahme KM 1 bleibt bestehen und wurde bereits umgesetzt. Hier sollte eine Fläche von 2,7 ha der Forstabteilungen 5a (Flur 28, Flurstücke 1908, 1909/2) der Gemeinde Stahlhofen über Buchenvoranbau von standortfernen Nadelholzreinbeständen in Mischwald mit 40-prozentigem Laubholzanteil umgewandelt werden.

3.5 Die neu festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen ihrer Wertigkeit den bisher festgesetzten Maßnahmen (vgl. nachfolgende Ausgleichsbilanzierung).

	Parzelle	Flächengröße	Anmerkungen
Ausgleichsflächen Ursprungsplanung	1206/1 (Flur 17)	2.107 m ²	
	1224 (Flur 17)	1.264 m ²	
	1239 (Flur 17)	937 m ²	
	1815/2 (Flur 26)	13.314 m ²	
		17.622 m²	
Ausgleichsflächen III. Änderung	1224 (Flur 17)	1.264 m ²	
	1244 (Flur 17)	1.253 m ²	
	1833/2 (Flur 26)	11.969 m ²	
	1548 (Flur 20)	1.945 m ²	Umwandlung Acker in Grünland zählt zweifach
		18.376 m²	

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden zur Erschließungsstraße und zu den größeren Wendeanlagen in aller Regel in einem Abstand von 5 m, bei kleineren Wendeanlagen in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährt werden. Zum angrenzenden Außenbereich stellt sich die Situation jedoch anders dar. Aus nicht erkennbaren Gründen wurden zum Außenbereich

unregelmäßige Grenzabstände von 3 m, 4 m und 5 m festgesetzt. Zur sinnvollen Abrundung des Ortsbildes wird der Grenzabstand zur freien Flur einheitlich auf 4 m festgesetzt.

Darüber hinaus wurde das Baufenster auch auf den Flurstücken Nr. 25/8 (Kirchstraße 1 E) und Nr. 25/7 (Kirchstraße 1 F) erweitert. Der Ursprungsbebauungsplan sah hier noch keine Wohnbau-, sondern eine gewerbliche Nutzung mit größeren Grenzabständen in den rückwärtigen Bereich vor. Die realisierte Wohnbebauung in der Kirchstraße erfordert keine solch großen Grenzabstände zur Wohnbebauung in der rückwärtig angrenzenden Straße „Am Dielkopf“ und sollte daher angemessen auf 5 m reduziert werden. Dies wurde in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

5. Parkplätze Friedhof

Im Zuge des Endausbaus der Straße „Am Dielkopf“ wurden auf dem Flurstück Nr. 73/3 (Flur 6) insgesamt drei Parkplätze für die Besucher des Friedhofs angelegt. Die Parkplätze wurden in der Planzeichnung auch entsprechend als Parkflächen dargestellt.

6. Anpassung an tatsächliche Nutzungen

6.1 Straßenverkehrsflächen

In der Ursprungsplanung aus dem Jahre 1999 wurde die geplante Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Endausbau der Straße wurde jedoch keine verkehrsberuhigte Straße vorgesehen, sondern eine „normale“ Straße mit einer durchschnittlichen Straßenbreite von 6,25 m. Die Fläche wurde entsprechend angepasst und als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Darüber hinaus wurde auch die Kirchstraße in der Planzeichnung der III. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

6.2 Bolzplatz

Die Ursprungsplanung sieht darüber hinaus einen Bolzplatz auf den Flurstücken Nr. 11, 12 und 13 (Flur 6) vor. Entgegen dieser Planung wurden dort jedoch drei Wohnbaugrundstücke zugeschnitten, die mittlerweile auch bereits bebaut sind. Der Bebauungsplan wurde daher den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und die drei Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

7.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Das bereits zulässige Nutzungsspektrum wird daher durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Die innerörtliche Verkehrssituation bleibt unverändert bestehen. Auch hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsituation von den privaten Grundstücken auf die Straße „Am Dielkopf“ ergeben sich keine Änderungen. Denn im Zuge der I. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ aus dem Jahre 2005 wurde festgesetzt, dass Garagen und auch nur einseitig geschlossene Carports – um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten – einen Mindestabstand 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.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Der Änderungsbereich ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,3 festgesetzt. Sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Die Bebauungsplanänderung hat entsprechend keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zur Folge.

7.3 Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnung

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

8. 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.

8.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem kleinen Dielkopf“ 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.

8.2 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 Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen sowie Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die ursprüngliche Planungskonzeption nicht verändert und folglich die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgesehene Erschließung und die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Wären – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem kleinen Dielkopf“ bekannt gewesen, hätte die Ortsgemeinde Stahlhofen 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.

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 wurde.

Zusammengestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Januar 2022