

Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan „Am Bahnhof“ – 2. Änderung Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Begründung
Stand: 07. Mai 2019
Entwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Geltungsbereich dieser Änderung	4
4	Planungsalternativen.....	5
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	6
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	6
6.2	Landespflege, grünordnerische Festsetzungen.....	6
6.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	6
7	Hinweise und Empfehlungen	6
8	Kostenübernahme	6
9	Anlage.....	7

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Wolsfeld, Verbandsgemeinde Bitburger Land, wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan sah im Wesentlichen vor, den anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde zu decken.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld beabsichtigt nun die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“. Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ ist ausschließlich die Entnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.3 zu „Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung“. In der Vergangenheit wurden bereits zahlreiche Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung an den Ortsgemeinderat herangetragen. Der Ortsgemeinderat vertritt die Ansicht, dass keine städtebaulichen Gründe dagegen stehen den Einwohner von Wolsfeld eine individuellere Gestaltung der Einfriedung zu ermöglichen. Die grundsätzlichen Regelungen zu Einfriedungen und Abstandsflächen trifft das Landesrecht. Eine Regelung im Bebauungsplan ist auf Grund der bereits durchgeführten Abweichungen städtebaulich hinfällig.

Eine weitere Bebauung oder Verdichtung ist nicht geplant. Auch sonstige planerische Veränderungen sieht diese 2. Änderung des Bebauungsplans nicht vor. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung bleiben mit dieser 2. Änderung unberührt.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Konflikt zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und den zum einen bereits entstandene Einfriedungen zu lösen und in Zukunft den Wünschen der Einwohner nach flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten nachzukommen.

Durch das Vorhaben entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Am Bahnhof“ mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Das Flurstück 37/4 in der Flur 6 ist demnach nicht Bestandteil dieser 2. Änderung.

2 Verfahren

2.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Für die Änderung findet vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Änderung des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte für das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) vorliegen, kann die Ortsgemeinde Wolsfeld die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ im vereinfachten Verfahren vornehmen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Wolsfeld hat am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ – 2. Änderung gefasst.

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Wolsfeld dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der

Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gebeten bis einschließlich ____ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Wolsfeld hat in seiner Sitzung vom ____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ – 2. Änderung zur Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich dieser Änderung

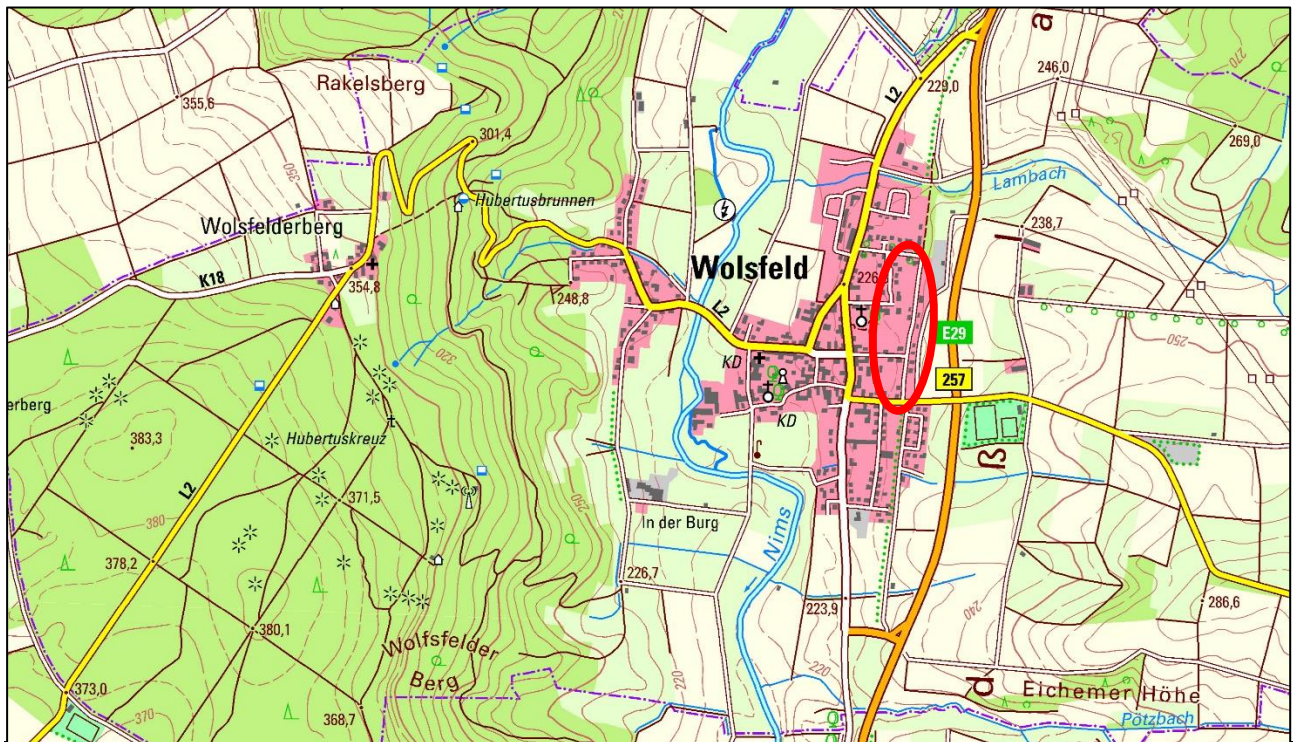


Abb. 1: Lage Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Ortsgemeinde Wolsfeld

(Quelle: TK 25 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermegeo.ril.de>, [2017])

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Wolsfeld folgende Flurstücke:

- Flur 2: 72/2; 103; 78/8; 78/12; 78/13; 78/15; 79; 78/14; 108; 63 (teilweise),
- Flur 6: 40/3; 40/4; 149/4 (teilweise); 149/5; 31/4 (teilweise); 29 (teilweise); 33/2; 33/6.

Das Plangebiet verläuft überwiegend östlich der Straße Am Bahnhof von der Meckeler Straße im Süden bis zum Lambachweg im Norden. Im südlichen Bereich der Straße Am Bahnhof sowie zwischen dem Friedhof und der Bahnhofstraße umfasst der Geltungsbereich ebenfalls Flurstücke westlich der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich ist dem angefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Der Lageplan ist ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigefügt.

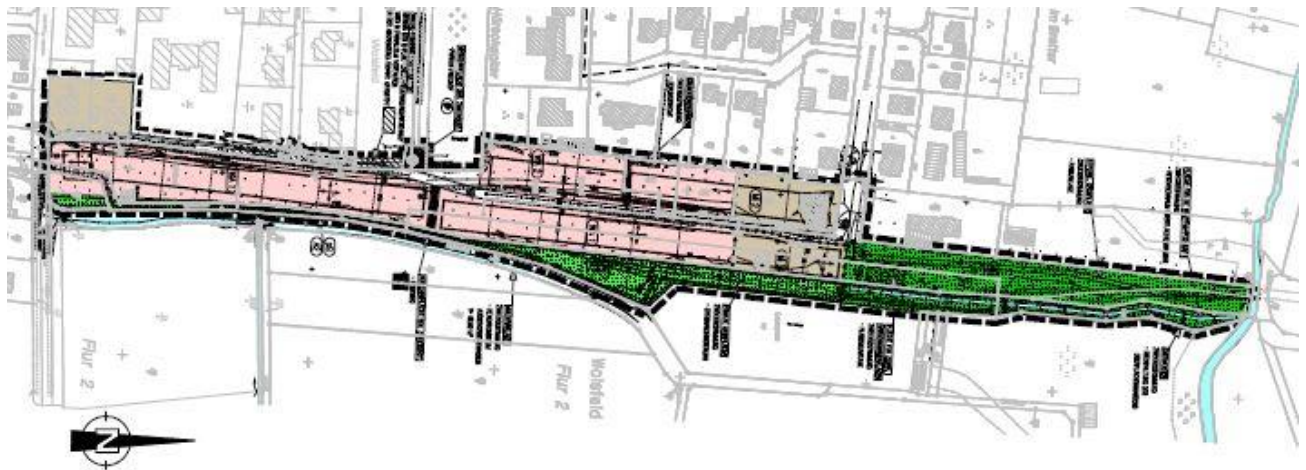


Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ in der Ortsgemeinde Wolsfeld
(Quelle: Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2006, Ortsgemeinde Wolsfeld)

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen ist das Flurstück 37/4, Flur 6. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wird im Zuge der 1. Änderungen bereits überplant. Entsprechende Textfestsetzungen zur Einfriedung wurden hier nicht getroffen.

Die übrigen Festsetzungen, wie sie in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ getroffen wurden, behalten für den in Abb. 2 dargestellten Geltungsbereich dieser 2. Änderung ihre Rechtskraft.

4 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Konflikt zwischen den bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ zur „Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung“ und den tatsächlich vorhandenen Einfriedungen bzw. den Wunsch der Bewohner nach individuelleren Einfriedungen zu lösen. Die Bauherren sollen mehr Gestaltungsfreiheiten in Bezug auf die Einfriedung gewährt werden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

Auf Grund der Streichung der Festsetzung zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung sind keine erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ bleiben für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung bestehen.

6.2 Landespflege, grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ in Bezug auf die Landespflege sowie die grünordnerischen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung bestehen.

6.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die Festsetzungen 3.1 und 3.2 zu den örtlichen Bauvorschriften bleiben für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung bestehen.

Die Festsetzungen 3.3 „Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung“ wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung gestrichen. Grund hierfür ist der planerische Wille der Ortsgemeinde seinen Bewohnern im Rahmen der geltenden Gesetze mehr Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Einfriedung der Grundstücke zu gewähren. In den vergangenen Jahren gingen immer wieder Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung ein, die durch den Ortsgemeinderat größtenteils gewährt wurden. Dies macht deutlich, dass der Ortsgemeinderat eine Festsetzung zur Regelung der Einfriedung aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich hält und diese Festsetzung hinfällig geworden ist. Die Grundzüge der Planung bleiben mit dieser 2. Änderung unberührt.

7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes für die privaten Investoren von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

8 Kostenübernahme

Die entstehenden Planungskosten werden von Ortsgemeinde Wolsfeld getragen.

9 Anlage

Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wolsfeld, Teilgebiet „Am Bahnhof“ – 2. Änderung

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld beigelegt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den _____

....., Ortsbürgermeister