

Bebauungsplan „Bierberg“ 3. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB

Ortsgemeinde Herschbach
Verbandsgemeinde Selters / Westerwald
Westerwaldkreis

Begründung

in der Fassung
zur Beteiligung / Offenlage
nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 5. Februar 2024



Übersichtplan (Quelle LANIS-RLP)



Luftbild (Quelle LANIS-RLP)

Inhaltsverzeichnis

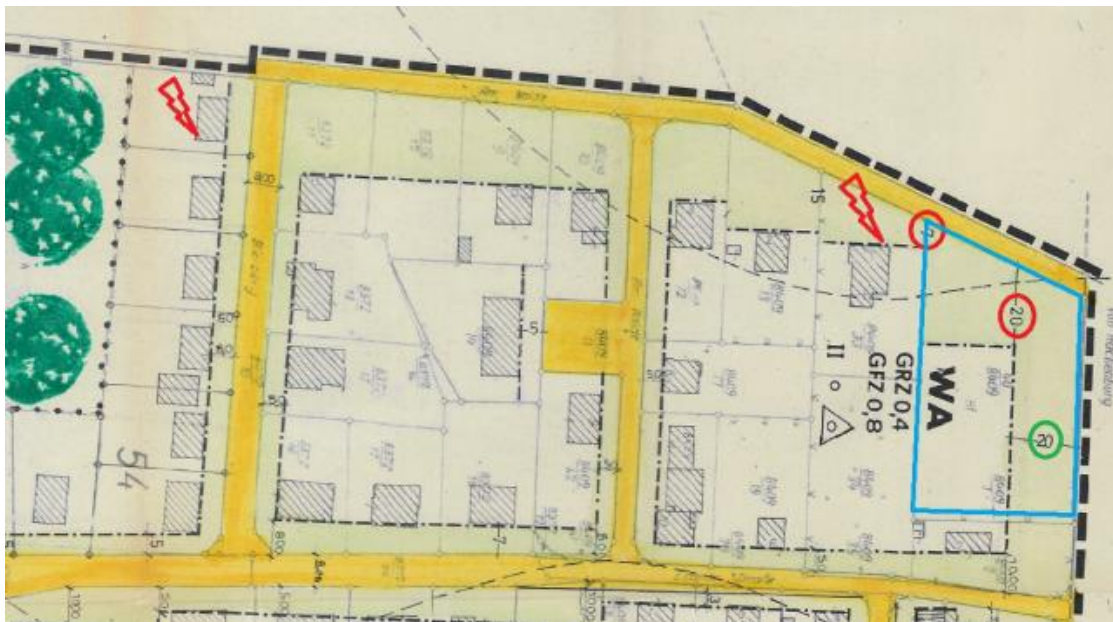
A. Planungsanlass	4
B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen	6
C. sonstige Planungsbelange	6
1. Erschließung	6
2. Umweltbelange	6
a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung	6
b) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten	7
c) Schutzgut Mensch	7
d) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz	7
e) Schutzgut Boden	9
f) Schutzgut Wasser	9
g) Schutzgut Klima/Luft	9
h) Schutzgut Landschaft	10
i) Kultur- und sonstige Sachgüter	10
j) Wechselwirkungen	10

A. Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Herschbach hat am 18.12.2023 über die folgende Beschlussvorlage zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bierberg“ beraten:

Der Bebauungsplan „Bierberg“ von 1974 setzt grundsätzlich große Abstände zwischen der Wohnbebauung „Am Walde“ und dem nördlich angrenzenden Wald fest. Seinerzeit gab es im Landeswaldgesetz sogar Abstandsvorgaben für Bebauungen – damals aus Brandschutzgründen (im Hinblick auf möglichen Funkenflug). Nach Verschärfungen der Vorschriften für Schornsteine, etc., wurde diese Beschränkungen des Landeswaldgesetzes aufgehoben. Seitens der Forstverwaltung werden jedoch weiterhin große Abstände gefordert, damit die Ortsgemeinde (als Waldbesitzer) keine erhöhte Verkehrssicherungspflichten trifft.

In der Straße „Am Walde“ waren – zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans – jedoch bereits zwei Gebäude dicht/er zu dem angrenzenden Wald errichtet, nämlich das Wohnhaus Drosselweg 11 sowie Am Walde 1 – im nachstehenden Plan rot gekennzeichnet.



Demgegenüber setzt der Bebauungsplan für das Eckgrundstück Siegstraße 55 / Am Walde sowohl zu der Siegstraße, als auch zu der Straße Am Walde mindestens 20m tiefe Baugrenzen fest.

Von den 2.500 m² Grundstücksfläche verbleiben – nach den Bebauungsplan-Festsetzungen – daher nur ca. 900 m² überbaubare Grundstücksfläche (dieses entspricht ca. 36%). Da jedoch sowohl das Wohnhaus lediglich mit ca. 14 m Abstand zum Fahrbahnrand errichtet ist und später auch noch eine Garage im vorderen Bereich zur Siegstraße errichtet wurde, wird das Grundstück dennoch vollständig – mit der gesamten Grundstücksfläche von 2.500 m² – zu Beiträgen veranlagt.

Der Eigentümer des Anwesens Siegstraße 55 / Am Walde – ... – würde gerne eine weitere Bebauung des Grundstücks vorsehen und bittet daher darum, den

Bebauungsplan „Bierberg“ zu ändern und die Baugrenze – entsprechend dem Grundstück Am Walde 1 – zu erweitern. Nebenstehend haben wir in den Bebauungsplanentwurf die gewünschte Änderung eingetragen.



... (der Eigentümer) wäre bereit, die Kosten der Bebauungsplan-Änderung zu übernehmen.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ – vorliegend einer Nachverdichtung – handeln würde, könnte die erforderliche Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs durchgeführt werden. Hierbei sind weder eine Umweltprüfung noch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auch kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Es wären daher lediglich auf der Grundlage eines geänderter Bebauungsplanentwurfs (Planzeichnung sowie Begründung) eine Beteiligung der Öffentlichkeit (durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung) sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nachfolgend könnte die Bebauungsplan-Änderung – soweit keine weiteren Änderungen erforderlich würden – bereits als Satzung beschlossen werden.

Der Ortsgemeinderat hat am 18.12.2023 dazu mehrheitlich beschlossen:

Der Ortsgemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Bierberg“ zu ändern. Diese 3. Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sind von dem Begünstigten zu übernehmen, so dass der Ortsgemeinde keine Kosten entstehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplanentwurfs die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung) und § 4 Absatz 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) durchzuführen und dem Ortsgemeinderat nachfolgend die eingegangenen Stellungnahmen zur Entscheidung vorzulegen.

B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen

Dem Beschluss folgend, ist in der Planurkunde zur 3. Änderung auf dem Flurstück 8409/71 eine neue Baugrenze festgesetzt und ein Teil der bisherigen Baugrenze von 1974 aufgehoben. Damit wird die von Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche um etwa 305 qm von bisher etwa 945 qm auf künftig 1.250 qm erweitert. Das entspricht dann etwa 50 % des etwa 2.495 qm großen Grundstücks.

Die Textlichen Festsetzungen des StammpLANes von 1974 sowie ggf. der bisherigen Änderungen bleiben von der Erweiterung der Baugrenzen bei der vorliegenden 3. Änderung unberührt und gelten analog künftig auch für die neu hinzugekommenen überbaubaren Flächen des Flurstücks 8409/71.

C. sonstige Planungsbelange

1. Erschließung

Neue Erschließungsanlagen sind weder erforderlich noch vorgesehen. Die Frage der Zufahrt und Erschließung zu einem potenziellen neuen Gebäude oder Wohnhaus auf dem Baugrundstück ist letztlich abschließend im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu klären. Da die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung ebenso wie die Größe des Baugrundstücks unverändert bleibt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließung und beitragsrechtliche Belange. Die Erweiterung der Baugrenze ermöglicht, die durch die GRZ bestimmte bauliche Nutzbarkeit effektiver auszuschöpfen.

2. Umweltbelange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zwar planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen, im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Maßnahme (Nachverdichtung) der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von etwa 305 qm. Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Ungeachtet dessen sind Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

b) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Sollten Gehölze z.B. aus Gründen der Standsicherheit oder Verkehrssicherungspflicht vor dem 1. Oktober gerodet werden müssen, ist dafür eine Befreiung der zuständigen Fachbehörde erforderlich.

c) Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Erweiterung der Baugrenzen im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnumfeld keine Auswirkungen. Durch die Beibehaltung der bislang geltenden Festsetzungen können keine Nutzungen entstehen, die nach den Festsetzungen des Stammpplanes von 1974 auf dem bereits bebauten Grundstück sowie den umliegenden Baugrundstücken ausgeschlossen sind. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls aus dem Stammpplan unverändert und schließt so relevante nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke z.B. durch übermäßige Beschattung oder lärmintensive Nutzungen aus.

Generell gelten für die neu überbaubaren Flächen die gleichen Zulässigkeitskriterien wie für die umliegenden Baugrundstücke.

d) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz

Grundsätzlich ist der Änderungsbereich, für den die Baugrenzen erweitert werden sollen, bereits durch den Bebauungsplan von 1974 Teil des Baugrundstücks, auf dem bislang lediglich keine baulichen Anlagen (Gebäude) errichtet werden durften, deren Platzierung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

Das schließt jedoch eine bauliche Nutzung mit Nebenanlagen sowie eine den Wünschen des Grundstückseigentümers entsprechenden Freiflächen- und Gartengestaltung nicht aus, wie die nachfolgenden Luftbilder zeigen. Wie die Luftbilder belegen, unterliegen die Freiflächen insbesondere zwischen 2004 und 2009 einer starken Änderung. Der Bebauungsplan von 1974 trifft keine verbindlichen Vorgaben zur Begrünung oder zu einer Gehölzerhaltung in dem von der 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereich. Es ist somit dem Eigentümer freigestellt, im Rahmen der Freiflächen- und Gartengestaltung vorhandene Gehölze zu entfernen. Dem stehen weder eine Baumschutzsatzung der Ortsgemeinde noch erkennbare artenschutzrechtliche Belange entgegen. Die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, ist selbstverständlich. Bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten grundsätzlich Eingriffe als bereits zulässig.



Luftbild von 2001 (Quelle LANIS-RLP)



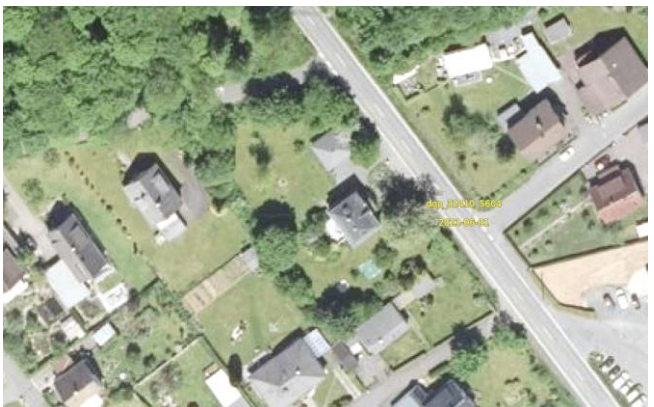
Luftbild von 2004 (Quelle LANIS-RLP)



Luftbild von 2009 (Quelle LANIS-RLP)



Luftbild von 2015 (Quelle LANIS-RLP)



Luftbild von 2015 (Quelle LANIS-RLP)

Die Luftbilder zeigen, wie sich die Frei- und Gartenflächen losgelöst vom Baurecht des Bebauungsplanes von 1974 verändern und entwickeln können, wenn insbesondere vormalig vorhandene Nadelgehölze entfernt und durch Laubgehölze ersetzt werden, die sich im Laufe der Jahre weiterentwickeln.

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) ist insbesondere aus Gründen des Artenschutzes die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Ziel des Artenschutzes ist es dabei, die ökologische Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen und Verbotstatbestände gemäß Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) auszuschließen. Dabei stehen gleichermaßen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist entscheidend, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. In Anbetracht der bestehenden Einwirkungen auf den betroffenen Bereich und die umliegende Bebauung sind planungsrelevante Auswirkungen durch die Erweiterung der Baugrenzen auf artenschutzrechtliche Belange nicht zu erwarten. Vorhandene Gehölze dürfen generell nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Von einer formellen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird daher im vorliegenden Einzelfall abgesehen. Im Stammplan von 1974 werden zudem keine Festsetzungen getroffen, die die Erhaltung vorhandener Gehölze verbindlich festschreibt.

e) Schutzgut Boden

Die neue überbaubare Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Durch die neue Baugrenze können bis zu etwa 305 qm der bisherigen Gartenfläche für Gebäude genutzt werden. Da die Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und sich auch die Grundstücksgrenzen und -größe als Bezug für die bauliche Nutzung nicht ändern, ergeben sich letztlich auch keine relevanten Auswirkungen auf den Boden. Innerhalb der erweiterten Baugrenzen sind künftig lediglich zusätzlich Gebäude statt wie bislang nur Nebenanlagen zulässig. Ungeachtet dessen gelten bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe als bereits zulässig.

f) Schutzgut Wasser

Die Aussagen zum Boden gelten analog auch für das Schutzgut Wasser und die potenzielle Versiegelung des Grundstücks. Das dafür relevante Maß der baulichen Nutzung und die Größe des Baugrundstücks bleiben unverändert. Auch für das Schutzgut Wasser gilt zudem, dass bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe bereits zulässig sind. Der ordnungsgemäße sowie den allgemein geltenden Vorschriften und Gesetzen entsprechende Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigung oder der Freistellung nachzuweisen.

g) Schutzgut Klima/Luft

Im Hinblick auf Klima und Luft sind durch die Erweiterung der Baugrenzen ebenfalls keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch ein künftiges Gebäude an dieser Stelle gehen zwar potenziell Temperatur und Luftfeuchte ausgleichende Vegetationsflächen verloren und es können Abgasemissionen aus der Gebäudeheizung entstehen, in Anbetracht der Größe der bebauten Ortslage sind diese jedoch nicht planungsrelevant.

h) Schutzgut Landschaft

Durch die innerörtliche Lage und den angrenzenden Gehölzbestand/Wald ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.



Luftbild (Quelle LANIS-RLP)

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

j) Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und geringen Flächengröße des Änderungsbereiches nicht zu erwarten. Zudem ist der Änderungsbereich als Garten bereits Teil des Baugrundstücks und entsprechend anthropogen überprägt.