

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ der Ortsgemeinde Nauroth

Der Ortsgemeinderat Nauroth hat in seinen öffentlichen Sitzungen am 23.05.2018 und am 01.08.2018 die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ bleibt unverändert.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Birlswiese II, 2 Bauabschnitt, wurde durch den Umlegungsausschuss der Gemeinde Nauroth durch Beschluss vom 08.06.2017 das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan hat 2001 Rechtskraft erlangt, er wurde 2004 im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren für den 1. Bauabschnitt geändert (1. Änderung).

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem eingeleiteten Umlegungsverfahren hat sich nach Auffassung der Gemeinde ein Änderungsbedarf ergeben. Er betrifft sowohl den Plan als auch die textlichen Festsetzungen. Die Änderungen sind in Fettschrift, die Begründung in Normalschrift dargestellt:

- **Die T-förmigen Speicherkaskaden östlich und südlich des Grundstücks „Zur Jägerwiese 15“ entfallen in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken. Stattdessen wird ein Leitungsrecht südlich des Grundstücks zwischen der Straße "Zur Jägerwiese" und der Planstraße C von 3 m Breite zu Gunsten der VG-Werke zur Ableitung von Oberflächenwasser dargestellt.**
In der ursprünglichen Entwässerungsplanung waren dort Speicherkaskaden in Grünflächen vorgesehen. Durch die inzwischen bereits erfolgte Bebauung und die verlegten Oberflächenwasserleitungen der Anlieger, hat die nach Norden verlaufende Kaskade keine Bedeutung mehr und kann entfallen. Der von West nach Ost verlaufende Teil kann durch einen Regenwasserkanal mit Leitungsrecht auf dem Baugrundstück ersetzt werden. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind ausreichend weitere Grünflächen im 2. Abschnitt des Baugebietes vorhanden. Durch den Entfall kann der hohe Unterhaltungsaufwand der Kaskaden reduziert werden. Die entfallenden Grünflächen werden in der Bilanzierung Ausgleich/Eingriff berücksichtigt.
- **Die Straße „Zur Jägerwiese“ mit der Fortführung des Wirtschaftsweges (Planstraße D) und die Planstraße C wird in einer Breite von 5,50 m dargestellt (bisher überwiegend 5,0 m).**
Durch die Einführung der RAS 06 haben sich die Verkehrsräume für den Begegnungsverkehr gegenüber der EAE 85, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes als Richtlinie galt, vergrößert. Für den Begegnungsfall LKW-PKW sollte die Breite von 5,5 m in allen Straßen vorgesehen werden. Die Straßen im Bauabschnitt I und der östliche Bereich der Planstraße C haben bereits Breiten von 5,50 m.

- **Die Planstraße C besitzt mittig einen Versatz, der Straßenversatz entfällt, die Straße wird gradlinig geführt.**

Durch den Wegfall des Versatzes erhält das Baugrundstück südwestlich des Versatzes eine größere Ausnutzbarkeit, die Straßenflächen verkleinern sich, die 135 ° Winkel in Straße und Grundstücken entfallen, die Grundstücke sind dadurch besser nutzbar.

- **Die Straße „Zur Jägerwiese“ hat am Ende einen Wendehammer von 18 m Durchmesser mit einem 3,5 m breiten Stich zur Anbindung eines Grundstücks. Der Wendehammer entfällt, stattdessen wird eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug in Zusammenhang mit dem Wegestich geschaffen. Die Speicherkaskade beginnt am Ende des Wegestiches.**

Dadurch werden die Baugrundstücke besser nutzbar und die herzustellende Straßenfläche wird kleiner. Die Straße „Zur Jägerwiese“ soll in der alten Wirtschaftswegeparzelle verlaufen.

- **Die Verkehrsfläche der Straße „Zur Jägerwiese“ wird in südlicher Richtung bis in Höhe der südlichen Baugrenze geführt, erst dort beginnt der Wirtschaftsweg.**

Die Grundstücke lassen sich dadurch in diesem Bereich besser nutzen, da Zufahrten von einem Wirtschaftsweg (keine öffentliche Verkehrsanlage) zur Nutzung der Grundstücke (z. B. Garagenzufahrt) nicht möglich sind.

- **Die Wirtschaftswegekreuzung am Ende der Straße „Zur Jägerwiese“ wird in den vorhandenen Ausbaubreiten als Wirtschaftsweg dargestellt.**

Ohne die Anpassung ist das Einfahren in die kreuzenden Wirtschaftswege am Rand des Baugebietes nicht mehr möglich. In der derzeitigen Planung endet der Wege ohne Aufweitung (Schleppkurve) der Fahrbahn im Kreuzungsbereich des Wirtschaftsweges.

- **Zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entlang des südlichen und westlichen Baugebietsrandes sollen die Baugrenzen einen neuen (geringeren) Abstand von 7 m zum Baugebietsrand erhalten (bisher 10 m). Die Grundstücke im südöstlichen Baugebietsrand mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 m, östlich des Fußweges, bleiben hiervon unberührt.**

Die Grundstücke besitzen in diesem Bereich eine Grundstückstiefe von ca. 30 m. Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen zwischen der hinteren Baugrenze (20 m) und dem Baugebietsrand keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der Grundstückstreifen ist gärtnerisch zu nutzen. Der Gemeinderat sieht die Einschränkung der Grundstücksnutzung im Vergleich zur Grundstückstiefe und der übrigen Bebauung als unverhältnismäßig an. Viele Grundstückseigentümer im Abschnitt 1 nutzen die Grundstücke baulich in Tiefen bis 25 m. Mit der Vergrößerung des Baufensters um 3 m wird den Eigentümern eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, gleichzeitig verbleibt noch ein ausreichend breiter Grünstreifen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, zumal sich entlang des südlichen Wirtschaftsweges (Baugebietsrand) bereits eine Baumallee befindet.

Die Grundstücke im südöstlichen Baugebietsrand, mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 m, östlich des Fußweges, bleiben hiervon unberührt.

- **Die im Bebauungsplan festgelegte Zweckbestimmung der Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich entfällt.**
Die Ausbauart kann im späteren Bauprogramm der Straße festgelegt werden. Die Gemeinde möchte sich die Entscheidung über die Ausbauart, verkehrsberuhigter oder konventioneller Ausbau, bis zur Entscheidung über das Bauprogramm nach der Anliegerversammlung offen halten. Die Erfahrungen bei dem Ausbau von Straßen in Neubaugebieten der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich die Anlieger häufig gegen einen verkehrsberuhigten Ausbau ihrer Straße aussprechen.
- **Die Baugrundstücke am südöstlichen Rand des Baugebietes enden zur besseren Ausnutzbarkeit rechtwinkelig. Die Grünflächen, Bauflächen und Baugrenzen werden angepasst. Die Anpassung erfolgt dort flächenneutral.**
Bisher verläuft die Grenze der beiden geplanten Baugrundstücke zur Grünfläche am südöstlichen Baugebietsrand nicht rechtwinklig sondern in einem 135-Grad-Winkel.
Baulich sind diese Grundstückszuschnitte wesentlich schlechter ausnutzbar als rechtwinklige Zuschnitte. Die Anpassung Grenze Grünfläche/Baugebiet erfolgt flächenneutral.
- **Die öffentliche Grünfläche entlang des Fußweges im südwestlichen Bereich entfällt, der Fußweg erhält eine Breite von 2,50 m.**
Die schmale Grünfläche von ca. 61 m² entfällt, um den Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde an öffentlichen Grünflächen zu reduzieren. Südlich befindet sich bereits die Baumallee entlang des Wirtschaftsweges. Angrenzend sind von den Privatgrundstücken entlang des Wirtschaftsweges Baumanpflanzungen festgesetzt, so dass auf die schmale Grünfläche landespflegerisch verzichtet werden kann. Der Fußweg soll in einer Breite von 2,50 m (bisher 1,50 m) ausgewiesen werden, um einen Begegnungsverkehr auch mit Radfahrern zu ermöglichen.
- **Die bisherigen Festsetzungen der Dacharten, der Dachneigung und die Festsetzungen zu den Dachgauben entfallen. Die Firsthöhe verbleibt bei 9 m, diese Höhe wird auch als Maximalhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern gelten.**
In der Vergangenheit wurden bei Baugenehmigungen für Dacharten und Dachneigungen bereits mehrere Befreiungen erteilt. Die moderne Bauarchitektur zeichnet ein Bild zahlreicher Dachkonstruktionen, insbesondere auf im Hinblick auf die energetische Nutzung der Dächer, auch unter dem Gesichtspunkt der Energiesparverordnung. Von zu engen gestalterischen Festsetzungen soll daher abgesehen werden. Um den Grundstückseigentümern zur Gestaltung ihrer Gebäude auch zeitgemäße Dachformen wie Pult- und Flachdächer bzw. auch Dächer mit flachen Neigungen zu ermöglichen, entfallen die bisherigen Festsetzung der Dacharten, der Dachneigung und der Festsetzungen zu den Dachgauben. Die Firsthöhe verbleibt bei 9 m. Diese Höhe soll auch als Maximalhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern gelten (siehe Systemskizze in der Planurkunde).

- Die bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen im Bebauungsplan werden durch folgende Festsetzung ersetzt: Entlang von Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. In Sichtdreiecken dürfen sie die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Bisher sind die Festsetzungen zu Einfriedungen im Bebauungsplan sehr reglementiert. So dürfen Hecken und Zäune in Vorgärten eine Höhe von 1,00 m und im rückwärtigen Bereich von 1,20 m nicht überschreiten. Der Gemeinderat war der Auffassung, die Festsetzungen zum besseren Schutz der Privatsphäre der Grundstückseigentümer anzupassen und höhere Einfriedungen zuzulassen.

- Die Textfestsetzungen zu § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a+b, BauGB, Unterpunkt e, werden durch die fett gedruckten Textpassagen ergänzt:

Auf den südlichen und westlichen Randgrundstücken müssen im rückwärtigen Bereich **zwischen der Baugrenze und dem Baugebietsrand (7 bzw. 10 m)** folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Pro angefangene lfd. 10 m ist ein hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbaum (lt. Pflanzenliste) zu pflanzen.
- Nutzung dieses Bereiches als Bauern-, Nutz und Naturgarten.
- Verbot von Errichten baulicher Anlagen, **mit Ausnahme von Spielgeräten für Kinder.**
- Verbot der Versiegelung jeglicher Art.

Im Bebauungsplan ist in den Festsetzungen des § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a+b, unter dem Unterpunkt e geregelt, dass auf den südlichen und westlichen Randgrundstücken im rückwärtigen Bereich auf einer Breite von 10 m verschiedene Nutzungs- und Pflanzmaßnahmen vorgenommen, bauliche Anlagen nicht errichtet und Versiegelungen nicht vorgenommen werden dürfen. Die Lage der neuen Baugrenze schränkt diesen Bereich zum Großteil auf 7 m ein.

Außerdem sollen dort Spielgeräte für Kinder zugelassen werden.

- Die Textfestsetzungen zu § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden neu gefasst:
 - a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig. Dies gilt nicht für die am westlichen und südlichen Baugebietsrand gelegenen Baugrundstücke. Dort dürfen in den Grundstücksstreifen, die zwischen der westlichen Baugrenze und dem westlichen Baugebietsrand (7 m) und zwischen der südlichen Baugrenze und dem südlichen Baugebietsrand (7 m bzw. 10 m) liegen, keine untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet.
 - b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts gemäß § 12 BauNVO überall auf den Grundstücken

zulässig. Dies gilt nicht für die am westlichen und südlichen Baugebietsrand gelegenen Baugrundstücke. Dort dürfen in den Grundstücksstreifen, die zwischen der westlichen Baugrenze und dem westlichen Baugebietsrand (7 m) und zwischen der südlichen Baugrenze und dem südlichen Baugebietsrand (7 m bzw. 10 m) liegen, keine Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Im Zusammenhang mit der Verschiebung der Baugrenze von 10 auf 7 m entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenzen wurde die Festsetzung zu § 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, neu gefasst. Bisher waren die Anlagen überall auf den Grundstücken zulässig. Dies kann jedoch nicht für die südlichen und westlichen Randgrundstücke im rückwärtigen Bereich zwischen Baugrenze und dem Baugebietsrand gelten, da nach Festsetzungen des § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a+b, bauliche Anlagen und Versiegelungen nicht zulässig waren.

- **Ausgleich /Eingriff-Zuordnungsfestsetzung**

Die flächenmäßige Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde aufgrund der beschlossenen Änderungen auf Grundlage der Bilanzierung des Urbebauungsplanes neu vorgenommen. Außerdem wurden die Flächen des 1. Bauabschnitts in ihrer parzellenmäßig tatsächlichen Größe in die Bilanzierung mit aufgenommen. Die Ergebnisse sind in dem geänderten Zuordnungsplan neu dargestellt. Bei der Anpassung der Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde festgestellt, dass den Baugrundstücken Parzellen Nummer 462 und 464, entlang der Niederndorfer Straße, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaubar waren, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet wurden. Eine Zuordnung darf jedoch nicht erfolgen, da durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft stattgefunden hat. Der Zuordnungsplan und die Bilanzierung der Flächen werden dahingehend geändert, dass den Grundstücken Parzellen Nummern 462 und 464, entlang der Niederndorfer Straße, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes vergrößern sich die zugeordneten Ausgleichsflächen in der Ausgleichsfläche A1 von 17774 m² auf 19955 m².

Durch die beschlossenen Änderungen ergibt sich folgende Änderung der Bilanzierung (Angaben in m²) im 2. Bauabschnitt:

	Bisher	2. Änderung	Differenz
Straßenflächen	2922	3000	78
Grünflächen A2-A3	7549	6928	-621
Bauflächen	28308	28852	545
Wirtschaftswege, Fußwege	163	162	-1

im 1. Bauabschnitt durch die Anpassung an die tatsächlichen Katasterflächen.

In der Ausgleichsfläche A1, außerhalb des Baugebietes:

	Bisher	2. Änderung	Differenz
--	--------	-------------	-----------

Die zusätzliche Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen A1 ergibt sich durch den Wegfall eines Teils der Speicherkaskaden im Bauabschnitt 2 und der damit verbundenen gleichzeitigen Vergrößerung der Baugebietsflächen an diesen Stellen und der Anpassung der Bilanzierung des 1. Bauabschnitts auf die tatsächlichen Flächen. Die Ausgleichsfläche A1 besitzt eine Größe von 37469 m², davon nördlicher Teil 18288 m² und südlicher Teil 19181 m². Bisher waren dem Baugebiet 17774 m² aus dem nördlichen Teil der Fläche A1 zugeordnet. Durch die 2. Änderung werden dem Baugebiet aus der nördlichen Fläche 18288 m² und aus der südlichen Fläche 1667 m² zugeordnet.

Bei der Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. §§ 135 (a,b,c) BauGB fehlt das Wort „Flächen“, es wird mit in die Festsetzungen aufgenommen, außerdem wird die Festsetzung um den Satzteil „gemäß den Darstellungen und Festsetzungen“ ergänzt. Die Textfestsetzung unter B: Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. §§ 135 (a, b, c) BauGB werden danach wie folgt gefasst:

Die **Flächen** und Maßnahmen zum Ausgleich (A1, A2, A3) i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB, werden **gemäß den Darstellungen und Festsetzungen** den bebaubaren Flächen (Wohnbauflächen) und den einzelnen Verkehrsflächen (Eingriffsflächen) anteilig zugeordnet. Der Verteilungsschlüssel wird im Zuordnungsplan dargestellt. Der Zuordnungsplan mit Verteilungsschlüssel (Anlage 1) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

- **Die Planurkunde des Bebauungsplanes wird mit den beschlossenen Änderungen einschl. Zuordnungsplan neu gezeichnet, die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes einschl. aller Änderungen werden neu zusammengefasst.**

Die Planurkunden des Bebauungsplanes einschl. der 1. Änderung datieren noch auf der Katastergrundlage von vor 2003 und beinhalten auch nicht die Ergebnisse der Umlegung des 1. Bauabschnittes. Es ist zweckmäßig, den Bebauungsplan auf aktueller Katastergrundlage neu zu zeichnen und alle Änderungen zu integrieren. Die nach der 2. Änderung geltenden Textfestsetzungen unter Berücksichtigung der 1. Änderung und des Urplanes werden dargestellt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Nauroth vom 10.10.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Nauroth, den 15.10.2018

Ortsgemeinde Nauroth

gez. Gabi Heidrich

Gabi Heidrich
Ortsbürgermeisterin