

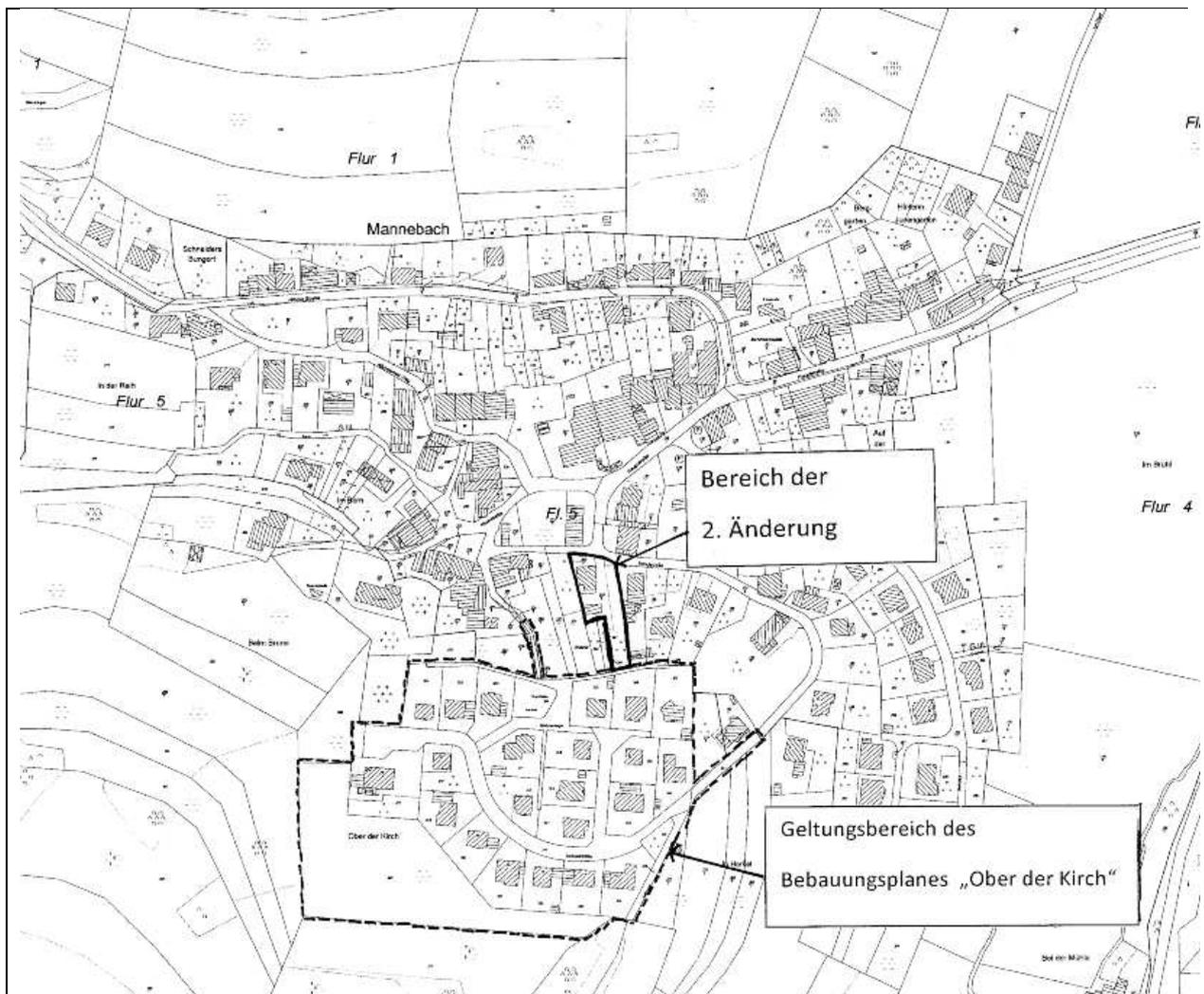


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach, Teilgebiet „Ober der Kirch“

2. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 02.07.2013



Verfahrensstand:

- Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Art und Umfang der Änderung.....	4
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	3.2 Textliche Festsetzungen	4
	3.3 Zeichnerische Festsetzungen	4
4	Übergeordnete Planungen/Planungsbindungen.....	5
	4.1 Regional- und Landesplanung	5
	4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	4.3 Denkmalpflege.....	5
	4.4 Bergbau	5
	4.5 Boden- und Baugrund	6
	4.6 Wasserschutzgebiete	6
	4.7 Altlasten.....	6
5	Naturschutzfachliche Aspekte der Planung.....	6
6	Auswirkungen der Planänderung	7

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153=), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz(-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 89 Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

2 Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Mannebach beabsichtigt die Errichtung eines Dorfgesundheitsraumes für die Dorfgemeinschaft auf Flächen im östlichen Anschluss an das Bürgerhaus in der Schulstraße. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche fällt vollumfänglich in den räumlichen Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 07.05.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Kirch“ und ist dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um die bauplanungsrechtlichen gewordenen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, statt der bisher festgesetzt gewesenen öffentlichen Grünfläche künftig eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen.

Änderungsbedarf für den vorgenannten Bebauungsplan ergibt sich ferner aus der Absicht der Ortsgemeinde, die im rückwärtigen Bereich des Bürgerhauses gelegenen Freiflächen zur privaten Gartenlandnutzung zu veräußern. Da diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, ist hier ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich mit dem Ziel, die zur Veräußerung anstehenden Flächenanteile als private Grünflächen festzusetzen.

Den entsprechenden Änderungsbeschluss fasste der Ortsgemeinderat Mannebach in seiner Sitzung am 20.03.2013. Da die vorgenannten Änderungen als Maßnahmen der Innenentwicklung anzusehen sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

3 Art und Umfang der Änderung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich ausschließlich auf das Flurstück 203/5 der Flur 5 der Gemarkung Mannebach. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 1.150 qm und fällt in das Alleineigentum der Ortsgemeinde Mannebach.

3.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes i. d. Fassung des Satzungsbeschlusses vom 09.03.1999 (bekannt gemacht am 07.05.1999) bleiben von der hier in Rede stehenden 2. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

3.3 Zeichnerische Festsetzungen

Die für die Errichtung des Dorfgesundheitsraumes vorgesehenen Flächen im Bereich des Bürgerhauses in der Schulstraße 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Im Zuge der hier in Rede stehenden Planänderung ist vorgesehen, diesen Bereich künftig als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen. Entsprechend der künftigen Nutzung des geplanten Baukörpers wird ergänzend die konkretisierende Festsetzung der sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen vorgenommen. Ergänzend hierzu wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen vorhaben konkret festgesetzt. Da der Dorfgesundheitsraum in Abstimmung mit dem hiervon betroffenen Nachbarn teilweise in Grenzbebauung errichtet werden soll, wird entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze entsprechend eine Baulinie festgesetzt.

Da die Ortsgemeinde die Flächen im rückwärtigen Bereich des Bürgerhauses dahinter liegende bzw. des Jugendraumes an die angrenzenden Grundstückseigentümer zur privaten Gartenlandnutzung veräußern möchte, wird im Zuge der Planänderung die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch die zukünftige Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ersetzt; eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist auch künftig nicht vorgesehen.

Alle sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplanes einschl. der im Zuge des 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen bleiben von der hier in Rede stehenden 2. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

4 Übergeordnete Planungen/Planungsbindungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Aufgrund der geringen Umfänglichkeit der Planänderung und der Tatsache, dass mit dieser keine neuen Planungsabsichten begründet werden, kann davon ausgegangen werden, dass Vorgaben der Regional- und Landesplanung der geplanten Änderung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortslagenausschnitt Mannebach, ist der gesamte Ortskern der Ortsgemeinde als Mischbaufläche ausgewiesen; eine separate Darstellung des Bürgerhauses ist nicht erfolgt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 07.05.2013 wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, mitgeteilt, dass im räumlichen Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung vor dem Haus Schulstraße 3 ein Schaftkreuz steht, welches in der Topografie Trier-Saarburg 12.1, S. 352, Karte S. 605, als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Dieses Schaftkreuz ist jedoch durch die Planung nicht berührt, da der Bereich vor dem Bürgerhaus nicht verändert werden soll.

4.4 Bergbau

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 29.04.2013) fällt der Planänderungsbereich in die auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldern „Mannebach II und II“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde jedoch keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Da keine weitergehenden Anforderungen an die Planung definiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung hiervon nicht beeinträchtigt ist.

4.5 Boden- und Baugrund

Mit Schreiben vom 29.04.2013 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Außerdem liegt nach Auskunft der Behörde der Planänderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sofern hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt werden, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Außerdem wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse der Radonmessung mitzuteilen.

4.6 Wasserschutzgebiete

Nach Auskunft der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Schreiben vom 14.05.2013) liegt der Bereich der Bebauungsplanänderung in der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Nr. 511 im „Mannebach Tal“, welches mit Rechtsverordnung vom 17.11.1986 ausgewiesen wurde. Die 2. Änderung wird jedoch hierdurch nach Einschätzung der Behörde nicht in Frage gestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wasserschutzgebietsverordnung und das Arbeitsblatt „Wohnungshausbauung WSG-Zone III“ zu beachten sind. Dies wird im Zuge der konkreten Objektplanung berücksichtigt.

4.7 Altlasten

Mit Schreiben vom 14.05.2013 wurde durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass im Planänderungsbereich keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich, industrielle Altstandorte kartiert sind. Weiterhin wird in diesem Schreiben darum gebeten, dass die Regionalstelle umgehend zu informieren ist, sofern sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben.

5 Naturschutzfachliche Aspekte der Planung

Durch die Planänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Dorfgesundheitsraum und die damit geschaffene zusätzliche Baumöglichkeit wird durch in etwa flächengleiche Rücknahme eines bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Freibereiches im rückwärtigen Bereich des Jugendraumes am

Bürgerhaus, welcher künftig als Grünfläche festgesetzt wird, ausgeglichen. Durch die Umwidmung eines bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiches in eine private Grünfläche entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Da die Grünfläche im Bereich des Bürgerhauses nicht Gegenstand der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Baugebiet „Ober der Kirch“ war, wird unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf weitergehende naturschutzfachliche Betrachtungen verzichtet.

6 Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit Inkrafttreten der geänderten Planung wird die zusätzliche Baumöglichkeit für einen Dorfgesundheitsraum geschaffen. Darüber hinaus kann die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Bürgerhauses nach erfolgter Parzellierung in privates Eigentum übergehen und somit aus der gemeindlichen Unterhaltungspflicht entlassen werden.

Mannebach, den 04.07.2013
Ortsgemeinde Mannebach

Ortsbürgermeister