

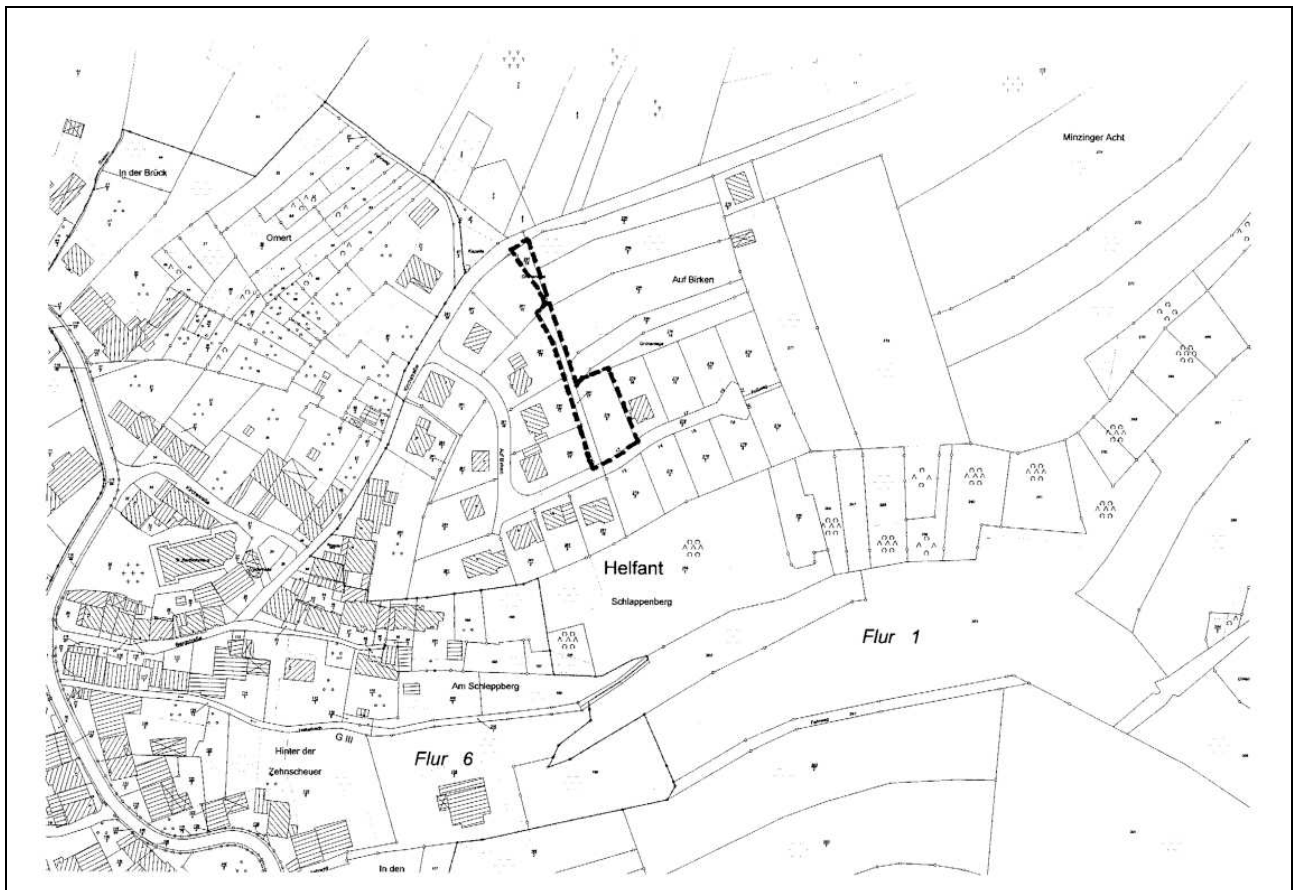


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant, Teilgebiet „Auf Birken II“

2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 28.11.2012



Verfahrensstand:

- Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Art und Umfang der Änderung	3
2.1 Textliche Festsetzungen.....	3
2.2 Zeichnerische Festsetzungen	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Regional- und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Auswirkungen der Planänderung.....	4

1. Ausgangslage

Der mit Bekanntmachung vom 02.05.2007 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan für das Baugebiet „Auf Birken II“ im Ortsteil Helfant der Ortsgemeinde Palzem enthält neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit 10 Wohnbaugrundstücken auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wiesenweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Regelung war im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes so getroffen worden, um die Erschließung der nördlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Parzellen sicherzustellen.

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Helfant wurde zwischenzeitlich eine andere wegemäßige Erschließung dieser landwirtschaftlichen Parzellen realisiert. In der Folge kann der im Bebauungsplan festgesetzte Wiesenweg entfallen. Die Gemeinde beabsichtigt, die frei werdenden Flächen den angrenzenden Baugrundstücken als Bauland anteilig zuzuschlagen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und die Wegeparzelle künftig als Bauland festzusetzen.

Den entsprechenden Änderungsbeschluss fasste der Ortsgemeinderat Palzem in seiner Sitzung am 24.05.2012. Da durch diese Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann diese im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Art und Umfang der Änderung

2.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der hier in Rede stehenden 2. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

2.2 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll das Flurstück 281/16 in der Flur 1 der Gemarkung Helfant, welches im gültigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wiesenweg“ festgesetzt ist, künftig als Wohnbaulandfläche des allgemeinen Wohngebietes (südlicher Teil) bzw. bis zu einer Grundstückstiefe unterhalb der Kirchstraße als Mischgebietsfläche (nördlicher Teil) ausgewiesen und den angrenzenden Baugrundstücken anteilig zugeschlagen werden. In den Änderungsbereich einbezogen wurde ferner das Flurstück 278/9 in der Flur 1 der Gemarkung Helfant, da hier das sogen. Baufenster, welches die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, unter Berücksichtigung des diesem Grundstück künftig zugehörigen Anteils des ehem. Wiesenweges in östlicher Richtung angepasst werden soll.

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Aufgrund der Geringumfänglichkeit 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der Planänderungsbereich als Wohnbaulandfläche bzw. entlang der Kirchstraße als Mischbaufläche dargestellt. Die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Änderung wirkt sich lediglich auf die Wiesenwegeparzelle aus, welche nach Rechtskräftigkeit der Planänderung aufgelöst und den angrenzenden Baugrundstücken anteilig zugeschlagen werden kann.

Unter der Annahme, dass nach bisherigem Planrecht auf der Wegeparzelle die für die Befahrbarkeit mit schwerem landwirtschaftlichen Gerät erforderliche Flächenbefestigung von ca. 60 % zulässig war, wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Versiegelung begründet, da diese nun entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 zuzüglich Überschreitung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO nunmehr maximal ebenfalls 60 % beträgt. Auf eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde vor diesem Hintergrund verzichtet. Weitergehende Auswirkungen werden durch die Planänderung erkennbar nicht hervorgerufen.

Palzem, den

Florian Wagner
(Ortsbürgermeister)
