

Begründung

zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

„Auf'm Rausch“

Ortsgemeinde Bassenheim

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Satzungsexemplar, Dezember 2006

Gliederung

- 1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
- 2. Auswirkungen der Änderungsplanung**
- 3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 4. Umweltschutz**
- 5. Verfahrensablauf**

1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

1a Im Rahmen des seit 31.07.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf'm Rausch“ ist die Erschließung der beiden Flurstücke Nrn. 127 und 128 in der Flur 6 über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens wurde dies auch entsprechend vollzogen und auf dem Flurstück Nr. 128 zu Gunsten des Flurstückes Nr. 127 ein solches Recht eingetragen.

Im Rahmen des Straßenausbaus und der zeitgleichen Kaufverhandlungen bezüglich dieser Grundstücke wurde in einer gemeinsamen Besprechung aller Beteiligten vereinbart, die als Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche als öffentliche Straßenfläche auszubauen. Hierzu ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, in der die beschriebene Fläche als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 90 qm, die bereits in das Eigentum der Ortsgemeinde Bassenheim übertragen wurde.

1b Weiterhin ist eine planungsrechtliche Regulierung am südlichen Rand dieses Plangebietes geboten. Innerhalb des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Im Sässel, 1. Änderung“ ist ein kleines Teilstück bereits als Straßenfläche ausgebaut, jedoch im Plan noch

als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 422/ 1 in der Flur 16 mit einer Größe von 110 qm.

Der Bebauungsplan „Im Sässel, 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 03.12.1980) weist nördlich des (damals geplanten) Wendehammers der Waldstraße eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von ca. 17 m aus. Das nördliche Teilstück dieser Fläche mit einer Tiefe von ca. 10 m wurde bereits durch den Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ überplant und als Straßenfläche dargestellt. Die verbleibende Fläche ist nun ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs ist es zweckmäßig, diese Änderung des Bebauungsplanes „Im Sässel, 1. Änderung“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf'm Rausch“ zu regulieren. Die Fläche wird aus dem Bebauungsplan „Im Sässel“ herausgenommen und in den Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ integriert.

2. Auswirkungen der Änderungsplanung

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.
- Auch eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Die kostenmäßige Regulierung der Übertragung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche an die Ortsgemeinde ist bereits durch einen Nachtrag im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens erfolgt.

3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

Die Ausweisung der als Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche als öffentliche Straßenfläche ist im Sinne der Landschaftspflege als neutral anzusehen, da sich an der Nutzung als solche nichts ändert. Weder die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche noch die Straßenfläche sind grünordnerisch nutzbar und insofern landespflegerisch von Bedeutung.

Der Wegfall der geplanten öffentlichen Grünfläche am Ende des Wendehammers innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sässe!“ betrifft eine Fläche von 110 qm. Diese Fläche war nie als Parkanlage entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung angelegt worden. Seit dem Straßenausbau, ausgelöst durch den Bebauungsplan „Auf'm Rausch“, ist die Realisierung der öffentlichen Grünfläche nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ beinhaltet jedoch zusätzlich zu den im Baugebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes weitere 2,11 ha Ausgleichsflächen.

Der Wegfall der Möglichkeit, eine Fläche von 110 qm als öffentliche Grünfläche anzulegen, ist jedoch im Verhältnis zur Gesamt-Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes „Auf'm Rausch“ als untergeordnet anzusehen. Die 110 qm entsprechen ca. 0,5 % der im Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ festgesetzten Gesamt-Ausgleichsflächen. Aus diesem Grunde sieht es der Ortsgemeinderat im vorliegenden Fall nicht als erforderlich an, zusätzliche Ausgleichsflächen festzusetzen. Diese Größenordnung ist im Verhältnis zur Gesamt-Ausgleichsmaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Der Ortsgemeinderat vertritt die Auffassung, dass durch die im Bebauungsplanes „Auf'm Rausch“ festgesetzten Ersatzflächen eine ausreichende Kompensation des Eingriffs erfolgt ist. Im Rahmen der Abwägung kommt der Ortsgemeinderat zu dem Ergebnis, dass auch auf Grund diesem Teil 1b der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

4. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt (siehe Ziffer 5), wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Bassenheim am 06.10.2005 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Zugleich hat der Rat zur Beschleunigung des Verfahrens beschlossen, von der gesetzlichen Möglichkeit des § 4a Abs. 2 BauGB Gebrauch zu machen und das Behördenanhörverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie das Offenlegungsverfahren (§ 3 Abs. 2 BauGB) gleichzeitig durchzuführen.

Aufgestellt:
Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Abt. 4.2 – Bauleitplanung - Ju.
Im Auftrag:

(Just)
Amtfrau

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2006 bis 05.10.2006 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 06.10.2006

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Abt. 4.2 – Bauleitplanung – Ju.
Im Auftrag:

(Just)
Amtfrau

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 09.11.2006 beschlossen.

Bassenheim, 10.11.2006

Ortsgemeinde Bassenheim

(Häfner)
Ortsbürgermeister