

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes

„In der Batterie“

Ortsgemeinde Kaltenengers

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Gliederung

1. **Gegenstand, Ziel und Zweck der Änderung**
2. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Auswirkungen der Änderungsplanung**
4. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
5. **Umweltschutz**
6. **Verfahrensablauf**

1. Gegenstand, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Kaltenengers ist seit dem 27.08.1996 rechtsverbindlich. Mit Datum vom 22.06.1999 hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes ihre Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Als Ausgleich für die durch das Baugebiet entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt worden. Die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen wurden noch nicht vollständig durchgeführt, sodass seitens der Beitragsabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung noch keine Schlussabrechnung der Rudolf-Diesel-Straße vorgenommen werden konnte.

Ausschlaggebend hierfür ist die Tatsache, dass sich das Grundstück in der Flur 7, Flurstück-Nr. 307/47 (953 m² groß) in der Gemarkung Kaltenengers, welches als externe Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, im Privateigentum befindet und der Eigentümer derzeit nicht bereit ist, sein Grundstück zu veräußern. Der Eigentümer signalisierte zwar die Bereitschaft, sein Grundstück ggf. mit einem anderen Grundstück der Ortsgemeinde zu tauschen, soweit diese über ein in der Nähe gelegenes und gleichwertiges Grundstück verfügt. Allerdings verfügen weder die Verbandsgemeinde Weißenthurm noch die Ortsgemeinde Kaltenengers über geeignete, in der Nähe liegende Grundstücke.

Im Bebauungsplan „In der Batterie, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Kaltenengers sind die Ausgleichsflächen derzeit als Festsetzung aufgenommen. Unter Textziffer 3.3.6 ist das o.g. Flurstück ausdrücklich als externe Ausgleichsfläche aufgeführt. Dementsprechend ist die Ausweisung dieser konkreten Ausgleichsfläche als verbindlich anzusehen.

Für den Ersatz der betroffenen Ausgleichsfläche ist eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches erforderlich (Änderung der textlichen Festsetzungen).

Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat Kaltenengers in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2016 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Batterie“ beschlossen, mit dem Ziel eine Ersatzfläche als Ausgleichsfläche auszuweisen.

Im Rahmen der Änderungsplanung ist es neben dem Ersatz der o.g. externen Ausgleichsfläche geboten, die externen Ausgleichsflächen nicht mehr als Festsetzung, sondern als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für Flächen treffen kann, die innerhalb seines Geltungsbereiches liegen (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Die Ortsgemeinde muss sich jedoch einmalig durch Beschluss dazu verpflichten, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich umzusetzen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde ist das betroffene Grundstück, welches als zukünftige Ausgleichsfläche dienen soll, als Fläche für die Landwirtschaft (landwirtschaftliche Vorrangfläche mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege) dargestellt. Die Fläche ist mit dem Hinweisse versehen, dass diese bei Verfügbarkeit auch für landespflegerische Maßnahmen geeignet ist.

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

3. 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.
- Da im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung lediglich Änderungen an den textlichen Festsetzungen und keine zeichnerischen Änderungen an der Planurkunde vorzunehmen sind, kann das Änderungsverfahren von der Verbandsgemeindeverwaltung durchgeführt werden. Insofern entstehen keine Kosten für Arbeiten im Rahmen der Bauleitplanung.

Kosten für die Ortsgemeinde Kaltenengers fallen für die landespflegerische Bewertung der Ersatzfläche an, die als neue externe Ausgleichsfläche dienen soll.

Die Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen ist der Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Abrechnung der Kosten kann nach den Regelungen der §§ 135a-c BauGB vorgenommen werden.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Ersatzfläche in der Flur 2, Flurstück-Nr. 96/3 in der Gemarkung Kaltenengers wurde im Vorfeld durch das Büro für Freiraumgestaltung, Susanne Diewald aus Burgbrohl landespflegerisch untersucht. Die Fläche wurden entsprechend ihrem Ausgleichsflächenpotential bewertet und eine Beschreibung für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Die naturschutzfachliche Stellungnahme zum Austausch einer Kompensationsfläche ist der Satzung als Anlage beigefügt.

Die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Ersatzfläche (Flur 2, Flurstück-Nr. 96/3) ist als Kompensationsfläche geeignet und stellt einen vollwertigen Ersatz für die ursprünglich geplante Aufforstung dar.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

5. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt (siehe Ziffer 6), wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Kaltenengers am 21.04.2016 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen;

- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB) wird abgesehen;
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB);
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2018 bis 31.08.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 03.09.2018

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Melina Weichart



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Kaltenengers hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2018 beschlossen.

Kaltenengers, 28.09.2018


Ortsgemeinde Kaltenengers

Jürgen Karbach
Ortsbürgermeister