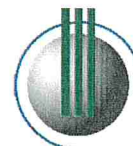

- BEBAUUNGSPLAN -

"Aktienweg"

Begründung



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Januar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
4.	Städtebauliche Konzeption	5
5.	Umweltauswirkungen	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
7.	Bodenordnung	7
8.	Flächenaufteilung	7
9.	Verfahren/Anwendungsvoraussetzungen	8

1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Aufgrund konkreter Nachfrage beabsichtigt ein Investor im Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung an der Stadtstraße „Aktienweg“ die Realisierung einer Wohnbebauung.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am **07.05.2014 der Aufstellungsbeschluss** zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aktienweg“ gemäß § 13a BauGB durch den Stadtrat der Stadt Mendig gefasst. Am **29.10.2019** wurde der Aufstellungsbeschluss modifiziert mit dem Ziel das Verfahren auf Basis des § 13b BauGB zu führen.

Der Maßstab der Planurkunde beträgt 1 : 500.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang mit anderen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

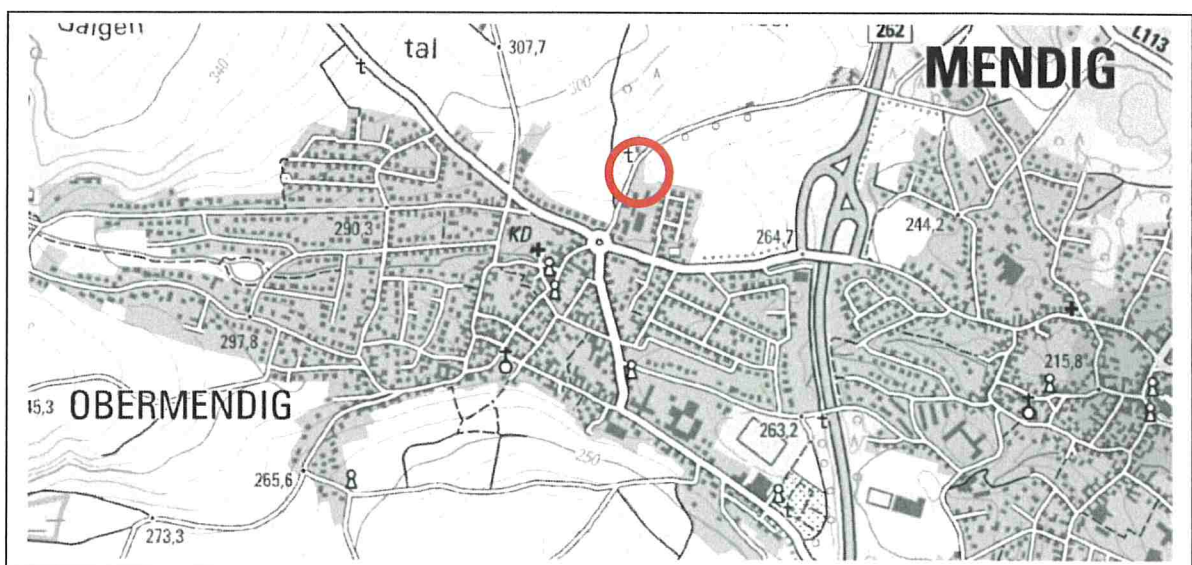


Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich östlich des "Aktienwegs". Südlich angrenzend findet sich eine bereits bestehende Bebauung, ebenso im Norden.

Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 2.675 m². Die westlich, östlich und nördlich gelegenen Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzenden Gebäude sind größtenteils zweigeschossig und mit geneigten Dächern versehen.



Abb. 2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (unmaßstäblich)

Das Plangebiet selbst wird derzeit teilweise als Lagerfläche genutzt (Baustoffe/-materialien). Der überwiegende Teil ist geschottert oder wird durch verdichteten Oberboden gebildet.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Flur 20: Nrn. 297/1, 298/3, 299/4, 300, 300/7, 301/1, 302/1, 305/1.

Topographisch gesehen fällt der Bereich nach Norden hin ab.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mendig, ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die angestrebte Ausweisung stimmt daher nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Aufgrund der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird der FNP im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Berichtigung angepasst.

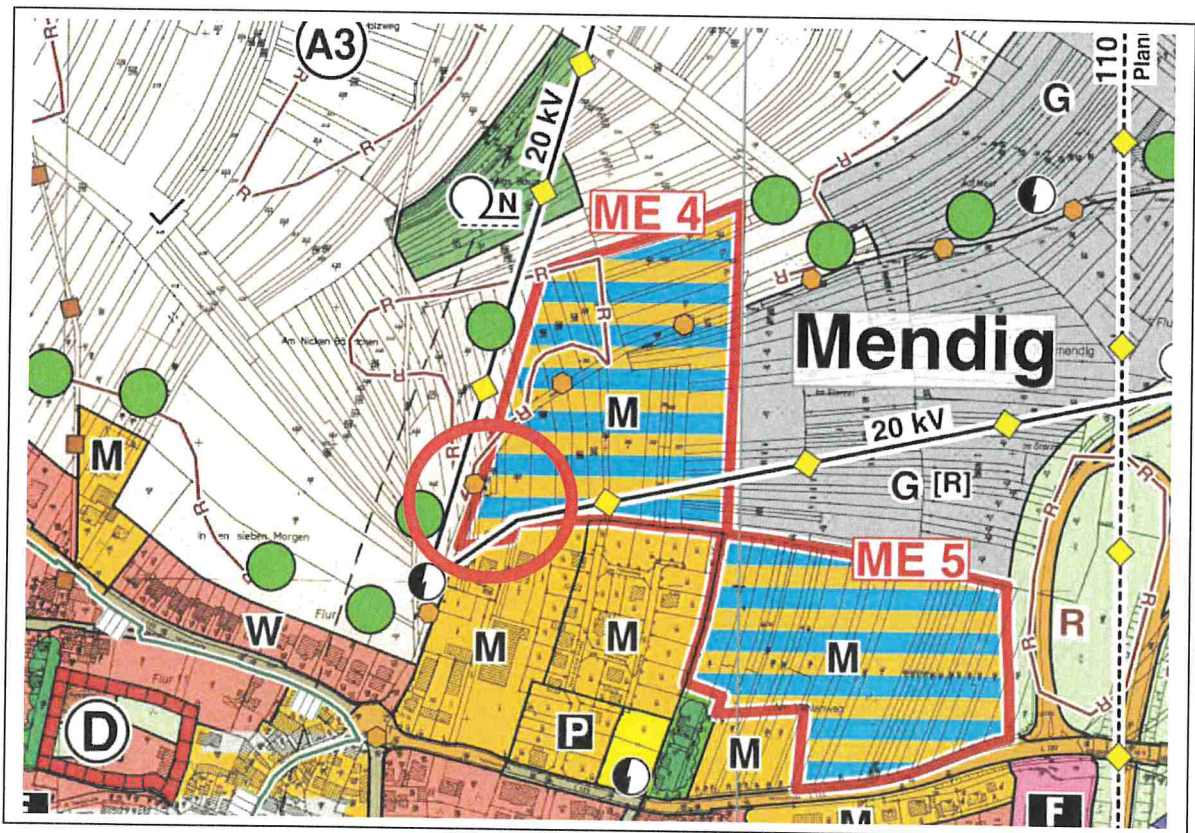


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mendig (unmaßstäblich)

4. Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von Wohnbebauung vorgesehen.

Aufgrund der Ausprägung der Fläche sollen max. 3 Gebäude hergestellt werden.

Die Festsetzung der dargestellten Baugrenzen nimmt hierauf Bezug und ermöglicht den Bauherren einen angemessenen Spielraum zur Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Die Etablierung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben ist städtebaulich nicht gewünscht und würde darüber hinaus zu nicht handhabbaren Verkehrsbelastungen des gesamten Bereichs führen. Daher sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen den Standardwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sind grundsätzlich wie die offene Bauweise der umgebenden Bebauung angepasst.

Zum Schutz der vorhandenen Anwohner (Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Parkraumdruck etc.) wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten Pro Gebäude auf 2 begrenzt.

Um eine möglichst optimale Fortführung der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, wird auch die vorherrschende Dachform aufgegriffen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Detaillierte Untersuchungen zum Thema Starkregen bzw. Sturzfluten liegen für den betreffenden Bereich nicht vor. In der Vergangenheit sind jedoch auch keine diesbezüglichen Probleme oder Auswirkungen bekannt.

5. Umweltauswirkungen

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

§ 13b verweist auf § 13a. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan „Aktienweg“ wurde eine "Artenschutzrechtliche Risikoanalyse" erstellt. **Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Mangels an strukturreichen Gehölzen und den bekannten Habitatansprüchen der zu betrachtenden Arten Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG in Bezug auf die geplante Baumaßnahme ausgeschlossen werden können.**

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die künftige Bebauung (max. 3 Baukörper) sind grundsätzlich gewährleistet.

Die Erschließung zweier Grundstücke erfolgt über die südlich gelegene Privatstraße, welche an den „Aktienweg“ grenzt, das dritte Grundstück wird an den Aktienweg angebunden.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über den „Aktienweg“. Zu diesem Zweck wird ein neuer Anschlusskanal über die Grundstücke Ostermann und Kraft verlegt. Dieses Leitungsrecht wird derzeit über entsprechende privatrechtliche Verträge sowie eine Baulast dinglich gesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Sollten die bestehenden Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen, ist das Oberflächenwasser in geeigneter Form zurückzuhalten und gedrosselt an das vorhandene Kanalnetz abzugeben.

Erforderliche Planungen, Leitungsanschlüsse/Ergänzungen oder Umlegungen sind rechtzeitig -mindestens 3 Monate vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Hinweis:

Die planerische Umsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und mit den zuständigen Genehmigungsbehörden/-institutionen abzustimmen.

7. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstücksfläche. Da sich die Flächen vollständig im Eigentum des Investors befinden, ist die Durchführung einer Umlegung entbehrlich.

8. Flächenaufteilung

Nettobauland	ca.	2.210 m ²
Private Grünfläche	ca.	215 m ²
Verkehrsfläche (Privatstraße)	ca.	250 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	2.675 m ²

9. Verfahren/Anwendungsvoraussetzungen

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13 b ins Baugesetzbuch eingeführt. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen. Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt.

Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.

Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dann kann die überbaubare Grundfläche insgesamt bis zu 30.000 qm erreichen – vgl. <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/baur0417.pdf> -.

In Betracht kommen somit Plangebiete, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzung ist durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet.

Der Aufstellungsbeschluss wird unstreitig vor dem 31.12.2019 gefasst und das Verfahren vor dem 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

Eine weitere positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 muss gemäß § 13 b BauGB weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 I – III BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.

Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 IV BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst rund 0,27 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 1.080 m², also weniger als 10.000 m², beträgt.

Mendig, den 04.02.2021


.....
Stadtbürgermeister Hans-Peter Ammer

