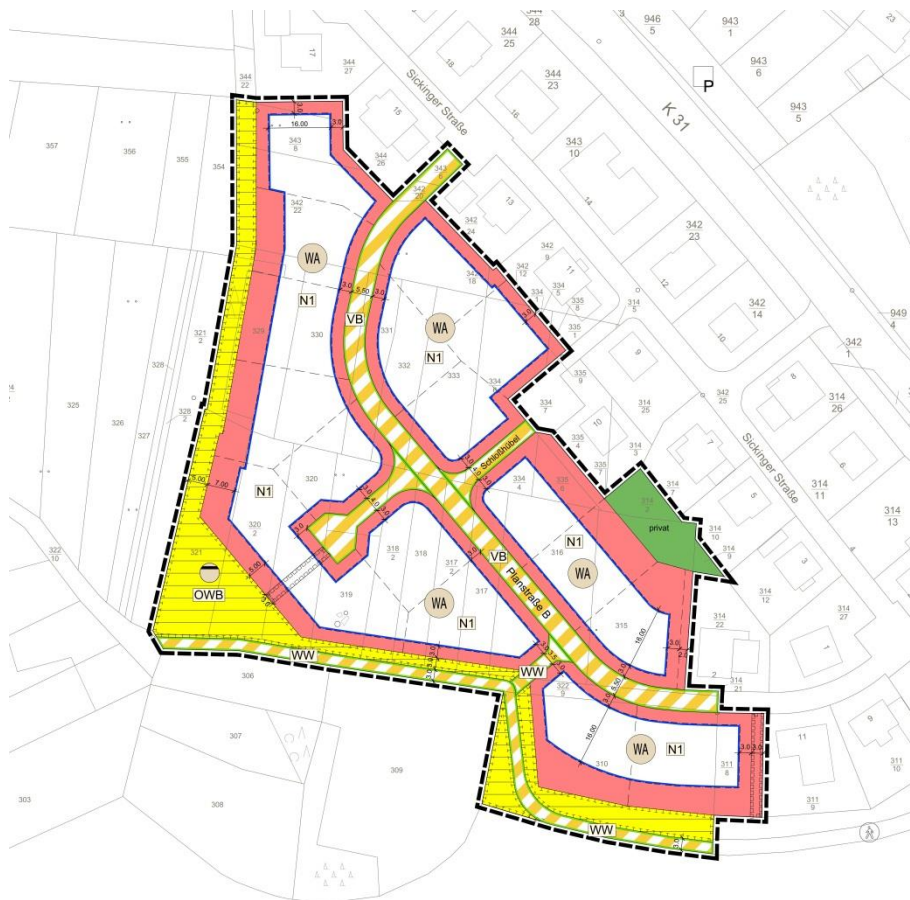




Bebauungsplan "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" in der Gemeinde Schallodenbach

Begründung



Juli 2015



Auftraggeber

Ortsgemeinde
Schallodenbach
Kleine Gasse 4
67701 Schallodenbach

Schallodenbach,

den

Herr Johannes Michel
- Ortsbürgermeister -



Gliederung

1.	Allgemeines	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungserfordernis	6
3.1	Allgemeines	6
3.2	Gründe für die Änderung	6
4.	Übersicht der Änderungen	8
5.	Beteiligung der Bürger und Behörden	10
5.1	Bürgerbeteiligung	10
5.2	Behördenbeteiligung	10
6.	Abwägung	11
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
8.	Flächenbilanz	13
9.	Realisierung	14
10.	Kosten und Finanzierung	15



1. Allgemeines

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Schallodenbach ist zur kurz- bis mittelfristigen Sicherung ein Wohngebiet geplant worden. Der Bebauungsplan "Ochsenweiderweg" sowie die 1. Änderung desselben Bebauungsplanes haben bereits Rechtskraft erlangt. Zwei Bauabschnitte in dem Neubaugebiet wurden bereits realisiert. Vor Erschließung des dritten und letzten Bauabschnittes wird eine 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes v. a. erforderlich, um die Zweckbestimmung der Grünflächen im nordöstlichen Bereich der 2. Bebauungsplanänderung neu zu definieren und an den bestehenden Bedarf anzupassen. Außerdem werden im Zuge der Änderung die Straßenverkehrsflächen sowie Grundstückszuschnitte und Baufenster sowie die zulässigen Traufhöhen und Dachformen geringfügig angepasst und optimiert.

Da bei den vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung, d. h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg" in Form eines vereinfachten Verfahrens.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" der Ortsgemeinde Schallodenbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfasst lediglich den 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes "Ochsenweiderweg" und lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.05.2013 vom Rat der Ortsgemeinde Schallodenbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 02.10.2013, ortsüblich bekannt gemacht.



2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg vom 17.06.1999 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Daher wird dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.



3. Planungserfordernis

3.1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Im Bebauungsplan "Ochsenweiderweg, 1. Änderung" war ein Kinderspielplatz mit Zuwegung (Fußweg) festgesetzt.

Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens wird auf den Kinderspielplatz verzichtet und die Fläche als private Grünfläche festgesetzt, die dem östlich angrenzenden Wohnbaugrundstück zugeschlagen wird. Damit geht auch die Anlage sowie dauerhafte Pflege der Fläche auf den Grundstückseigentümer über. Mit der Umwidmung dieser Fläche wird einer wirtschaftlich tragbaren Realisierung des 2. Bauabschnittes Rechnung getragen. Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nähe am Sportplatz vorhanden.

Da die bisher als Fußweg festgesetzte Zuwegung zum Kinderspielplatz nicht mehr erforderlich ist, wird sie den südlich angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen.

Die Form des Wendehammers im südwestlichen Bereich der 2. Änderung wurde verändert, um die Grundstückszuschnitte zu optimieren und der Notwendigkeit eines Leitungsrechts zur Ableitung des Oberflächenwassers in diesem Bereich besser nachzukommen. Mit der Anpassung der Grundstückszuschnitte in diesem Bereich geht auch die Anpassung der Baugrenzen einher, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Um einen weicheren Verlauf der Erschließungsstraße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu erreichen, wurden entsprechende Kurvenradien angepasst. Auch der Verlauf bzw. Kurvenradius des Wirtschaftsweges im südlichen Bereich der Änderung wurde angepasst, um eine Leichtigkeit und Sicherheit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten.

Die im bestehenden Bebauungsplan "Ochsenweiderweg, 1. Änderung" getroffene Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum entfällt, da der Querschnitt der Erschließungsstraßen mit 5,5 m relativ eng bemessen ist und mit der Anpflanzung von Straßenbäumen der Verkehrssicherheit nicht mehr Rechnung getragen werden kann. Der unterirdische Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen erschwert zudem die Anordnung von Baumstandorten. Selbst eine reduzierte Anpflanzung führt zu erheblichem Aufwand und Sicherungsmaßnahmen. Daher wird auf die Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche gänzlich verzichtet. Eine Begrünung des Straßenraumes wird im Hinblick auf das Ortsbild über die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.



Die Erhöhung der talseitigen Traufhöhen auf 6,5 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen entsprechend der Festsetzungen in der Nutzungsschablone auch in flacher abfallendem Gelände.

Das Pultdach als Dachform wird für den 3. Bauabschnitt also für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg" aufgenommen, um den Anforderungen einer modernen Architektur gerecht zu werden und dem individuellen Gestaltungsspielraum der künftigen Bauherren Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Wandhöhen des Pultdaches (3,0 m) auf die der TH b abgewandten Gebäudeseite wurde erforderlich, um eine optische Dreigeschossigkeit und somit die Entstehung unmaßstäblich hoher Baukörper bzw. Wandhöhen zu unterbinden. Dies wird durch die Festsetzung von Dachneigungen zwischen 15° bis maximal 38° begünstigt. Die Öffnung des Pultes in nördliche Richtung (Nordost bis Nordwest) bzw. die Ausrichtung des Pultfußes nach Süden begünstigt zudem die Nutzung solarer Energien.

Entsprechend der Nachfrage an Wohnbauflächen und zur Sicherung der Refinanzierung der Erschließung soll in der Ortsgemeinde Schallodenbach keine größere Vorraterschließung vorgenommen werden. Daher wurden für den 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes "Ochsenweiderweg" zwei Bauphasen im Bebauungsplan festgesetzt. Sämtliche weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für die 2. Änderung übernommen und sind einzuhalten. Die Grundzüge der Planung sind somit durch die 2. Änderung als nicht berührt anzusehen, ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist gerechtfertigt.



4. Übersicht der Änderungen

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg, 1. Änderung" werden grundsätzlich auch für den Bereich der 2. Änderung übernommen. Es entfallen lediglich die Festsetzungen, die räumlichen Bereiche betreffend, welche nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen.

Es entfallen daher folgende Textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes:

Bei den Festsetzungen zu Verkehrsflächen entfallen die Festsetzungen zur Bauverbotszone zur K 31 sowie die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in diesem Bereich. Unter den grünordnerischen Festsetzungen entfallen die Festsetzungen zu gekennzeichneten Gehölzen, zu den Straßenbäumen, den öffentlichen Grünflächen entlang der K 31, zum Kinderspielplatz sowie zum externen Ausgleich.

In der Textfestsetzung I.2.2 wurde die talseitige Traufhöhe von 5,5 m im Ursprungsplan auf 6,5 m angehoben und eine Wandhöhe bei Pultdächern von 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung hat folgenden Inhalt:

"Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Gebäude	Talseitig der Erschließungsstraße max. TH t = 6,50 m	Bergseitig der Erschließungsstraße max. TH b = 8,50 m
---------	---	--

Die sich durch Pultdächer ergebenden Wandhöhen (WH PD) dürfen die festgesetzten Traufhöhen um bis zu 3,0 m überschreiten. Die Öffnungsseite des Pultdaches ist nur auf der TH b abgewandten und nach Norden (Nordost bis Nordwest) ausgerichteten Gebäudeseite zulässig.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut."

Da im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg" auch Pultdächer zugelassen werden, verändert sich die Textfestsetzung II.2.2 wie folgt:

"Außer Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht."



Zeichnerische Festsetzungen

Die Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden im Folgenden zusammengefasst:

- KISPI entfällt; Fläche wird PG
- Anpassung des Wendehammers im südwestlichen Bereich
- Entsprechend Anpassung der Grundstückszuschnitte und geringfügige Anpassung der Baufenster
- Anpassung der Radien innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Festsetzung VB)
- Optimierung des Verlaufs des WW, dabei auch Anpassung der Fläche für Versorgungsanlagen im Südwesten
- Darstellung der beiden Bauphasen im 3. BA
- Nutzungsschablone: TH t 6,50 m; Dachneigung 15° - 38°



5. Beteiligung der Bürger und Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

5.1 Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 09.10.2013 bis zum 08.11.2013 durchgeführt.

Die Plangrundlagen werden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planänderung betroffenen Behörden werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Bürgerbeteiligung beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 08.11.2013 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.



6. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannte Grundsätze zu berücksichtigen.



7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Umwandlung des Kinderspielplatzes in private Grünflächen entstehen keine bzw. geringe Auswirkungen auf die Ökobilanz. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes so weit möglich ausgeglichen bzw. minimiert.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes ermöglicht und u. a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.



8. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt: ca. 1,51 ha

davon:

1. Bauphase ca. 0,77 ha

2. Bauphase ca. 0,75 ha

Wohnbaufläche gesamt: ca. 1,10 ha

davon:

1. Bauphase ca. 0,57 ha

2. Bauphase ca. 0,53 ha

Verkehrsfläche gesamt: ca. 0,19 ha

davon:

Haupterschließung gesamt: ca. 0,14 ha

davon:

1. Bauphase ca. 0,07 ha

2. Bauphase ca. 0,07 ha

Wirtschaftsweg gesamt: ca. 0,05 ha

davon

1. Bauphase ca. 0,03 ha

2. Bauphase ca. 0,02 ha

Fußweg gesamt: ca. 0,005 ha

davon

1. Bauphase ca. 0,005 ha

Grünflächen gesamt: ca. 0,19 ha

davon

1. Bauphase ca. 0,06 ha

2. Bauphase ca. 0,13 ha

Private Grünfläche gesamt: ca. 0,03 ha

davon

1. Bauphase ca. 0,03 ha



9. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" und somit die Erschließung des 3. Bauabschnittes wird umgehend angestrebt, jedoch frühestens wenn 2/3 der Wohnbauflächen vermarktet sind.



10. Kosten und Finanzierung

Der Ortsgemeinde Schallodenbach entstehen bei der Realisierung des Gebietes aufgrund der Einschaltung eines Erschließungsträgers unmittelbar keine Kosten.