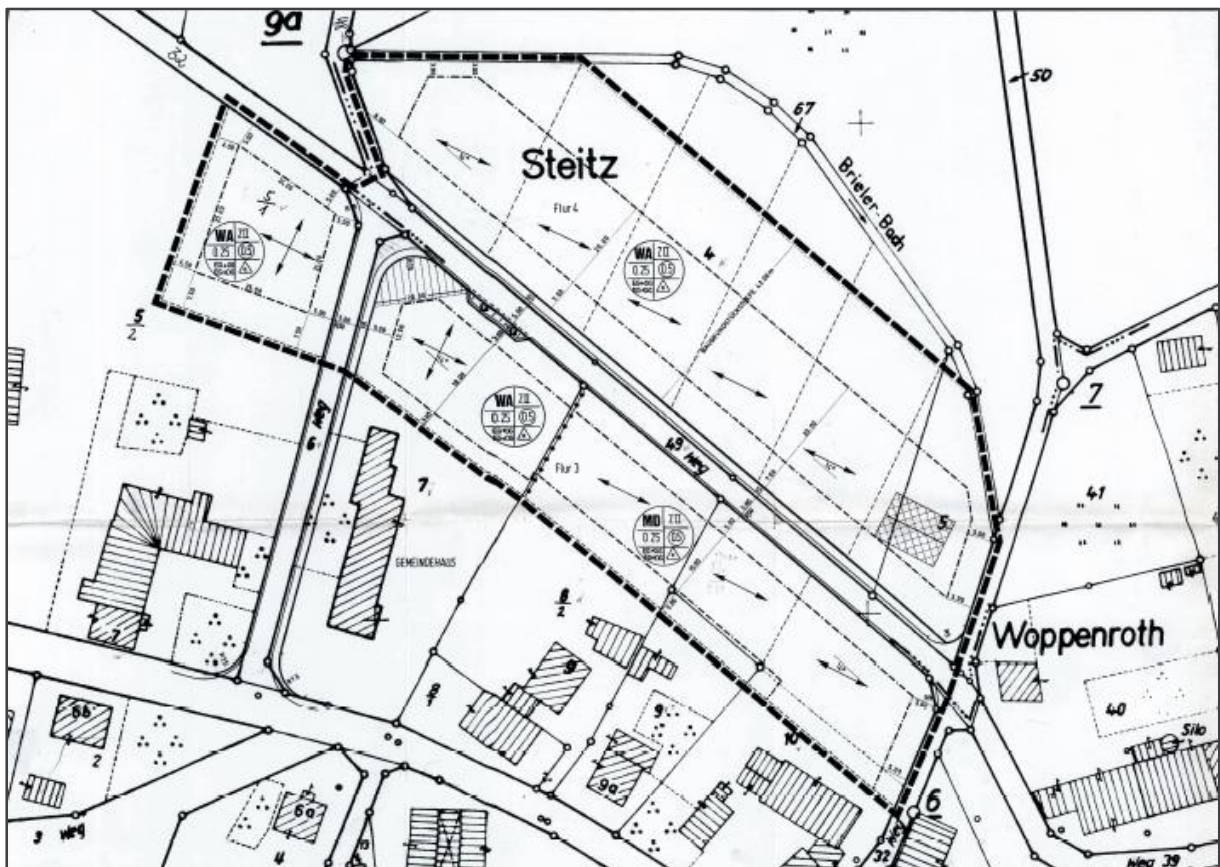


Begründung und Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Steitz“

Ortsgemeinde Woppenroth



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zum Plangebiet	2
2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
3. Begründung der Aufhebung	3
4. Auswirkungen.....	4
5. Umweltbericht und Beurteilung Umweltauswirkungen	4
6. Anlagen zu dieser Begründung	6

1. Allgemeines zum Plangebiet

Die Ortsgemeinde Woppenroth hat in den Jahren 1973 bis 1974 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Steitz“ durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Woppenroth und umfasst 11 Bauplätze. In Kraft getreten ist der Bebauungsplan am 20.07.1974. Im Jahr 1978 erfolgte eine umfassende 1. Änderung.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 3 Flurstücke 5/1, 6 teilweise, 7/2, 7/3 teilweise, 8/5 teilweise, 8/6 teilweise, 9/1, 10/1, 10/2 teilweise sowie

Flur 4 Flurstücke 4/1, 4/3 teilweise, 4/4 teilweise, 4/5 teilweise, 4/8, 4/9 teilweise, 5/3 teilweise, 49/1 teilweise.

Für das Plangebiet wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten insbesondere Festsetzungen zu Dachformen, Dachaufbauten, Kniestockhöhe und den hieraus resultierenden zulässigen Gebäudetypen. Darüber hinaus sind auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen getroffen worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung wird als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht anwendbar.

Es muss eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. In einem zweiten Schritt erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Belange sind nach jedem Beteiligungsschritt durch den Ortsgemeinderat untereinander gerecht abzuwägen (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Im geltenden regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist das gesamte Plangebiet als vorhandene Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes „Im Steitz“ erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eigene Verfahrensvermerke dokumentiert.

3. Begründung der Aufhebung

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen insbesondere aufgrund der detaillierten gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen, der Dachaufbauten, der Kniestockhöhe und der Höhe der baulichen Anlagen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und engen die individuelle Planungsfreiheit erheblich ein.

Zudem verhindern sie mitunter eine nachhaltige Siedlungsstruktur, da Bauen im Bestand sowie die Nutzung von bereits bestehendem Wohnraum immer wichtiger wird. Ziel ist es den Erhalt und die Ertüchtigung bereits bestehender Gebäude zu fördern, um so der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. Mit dem angestrebten Wegfall der restriktiven Festsetzungen wird dieser Thematik entsprochen.

Der Bebauungsplan „Im Steitz“ entspricht in seiner Form nicht mehr dem Planungswillen der Ortsgemeinde.

Im Falle einer Aufhebung richtet sich die zukünftige Bebauung in diesem Gebiet nach den Vorschriften des § 34 BauGB für den sogenannten „Innenbereich“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Somit bildet die vorhandene Bebauung den Zulässigkeitsmaßstab für künftige Bauvorhaben. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt insbesondere bezüglich der Nutzungsart und der Höhenentwicklung erhalten. Durch die fast vollständige Bebauung ergeben sich somit keine Einschränkungen bezüglich der bebaubaren Grundstücke. Bei den noch nicht bebauten Grundstücken handelt es sich um Baulücken, die ohne weiteres bebaut werden können.

Neben der Möglichkeit den Bebauungsplan aufzuheben, besteht auch die Alternative, den Bebauungsplan zu ändern. Jedoch hätte die Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte nicht nur eine Überarbeitung der Textfestsetzungen zur Folge, sondern auch eine geänderte Planzeichnung. Bei gleicher Zielsetzung kann dieser erhebliche planerische Aufwand vermieden werden, indem der Bebauungsplan aufgehoben wird.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan „Im Steitz“ aufgehoben.

4. Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens werden durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan und seine Änderung gegenstandslos. Die Festsetzungen sind dann auch für die Verwaltungsbehörden nicht mehr anzuwenden.

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird sich künftig, wie bereits beschrieben, nach § 34 BauGB (Innenbereich / Ortslage) richten, wobei hier keine Beeinträchtigung zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben zu erwarten sind. Vielmehr besteht mehr Spielraum bei der Beurteilung der Bauvorhaben etwa hinsichtlich der Baugestaltung aber auch der Zulässigkeit und des Standorts von Nebenanlagen.

Durch eine zusätzliche Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke sind, gemäß des Zulässigkeitsmaßstabes der umgebenden Bebauung, keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die übrigen Umweltbelange zu erwarten. Weiterhin sind keine sozialen Auswirkungen zu erwarten.

Kosten für bauliche Maßnahmen fallen nicht an. Das Aufhebungsverfahren wird seitens der Verbandsgemeindeverwaltung durchgeführt. Es kommen keine Folgeinvestitionen auf die Ortsgemeinde zu.

5. Umweltbericht und Beurteilung Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Ortsgemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert im Bebauungsplan „Im Steitz“ im Wesentlichen durch die bereits errichteten Gebäude. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bodens aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht stark verändern werden. Es sind lediglich zwei Baulücken frei von jeglicher Bebauung.

Es kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Von der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine der in § 20 Abs. 2 BNatSchG aufgeführten Schutzbereiche berührt. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete von der Planung nicht beeinträchtigt.

Angesichts der Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter entsprechend zu bewerten.

Schutzgut Mensch

Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sind zu gewährleisten. Bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme und Strahlen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt und es sind auch keine negativen Veränderungen zu erwarten. Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, sind weiterhin keine negativen Veränderungen in Bezug auf den Freizeit- und Erholungswert zu erwarten. Nach Aufhebung werden künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt, sodass im Rahmen der Einzelfallprüfung sichergestellt werden muss, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Eine Verschlechterung der Lärm- / Schallsituation wird nicht erwartet, zumal die Gemeindestraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird Tieren kein weiterer potentieller Lebensraum entzogen, da das Gebiet weitestgehend mit Gebäuden oder Verkehrsfläche bebaut ist, sodass hauptsächlich private Gärten die Freifläche bilden. Auch die infolge zukünftiger baulicher Veränderungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand der Gärten führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und ihre Lebensräume.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung, die Verkehrsanlagen und die sonstigen intensiven Flächennutzungen sind die vorhandenen natürlichen Böden vollständig anthropogen überprägt. Dies trifft auch auf die vorhandenen Grünflächen zu. Eine möglicherweise bauliche Nachverdichtung ist in nur geringem Umfang möglich und führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Auf das Grundwasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur hat das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima eine geringe Bedeutung. Zudem ist der Versiegelungsgrad bereits als klimatische Belastung anzusehen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Ortslage auswirken können.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen werden. Dem Aufhebungsbereich fehlt der großflächige und durch Freiräume geprägte, unverwechselbare Charakter eines wertvollen Landschaftsbildes. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur/sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert den derzeitigen Zustand somit nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden / Fläche, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter auftreten werden. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

6. Anlagen zur Begründung

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 Übersichtskarte mit Darstellung des betroffenen Bereichs
- Anlage 2 bisheriger Bebauungsplan mit Textfestsetzungen und Planzeichnung