

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

>Ziegelhütte, 1. Änderung <

■ Begründung



Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 06 / 2009, 12 / 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung– Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
8. Geänderte Festsetzungen – Abwägung
9. Umweltauswirkungen infolge der Planänderung
12. Maßnahmen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 17.02.2009 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange und Verbände wurden mit Schreiben vom 09.07.2009 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 21.08.2009 gebeten. Von drei Trägern öffentlicher Belange/Verbände wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2009 behandelt. Aufgrund der Beschlusslage wurden keine Änderungen der Planung erforderlich.

Die öffentliche Auslegung wurde am 10.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 20.07.2009 bis zum 21.08.2009 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bürgeranregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2009 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das vom wirksamen Altbebauungsplan >Ziegelhütte< erfasste Gebiet liegt am äußersten nördlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteils Asselheim, zwischen dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Langgasse im Westen, der Straße Ziegelhütte bzw. deren Verlängerung in Richtung Friedhof im Osten, dem im Bereich der Straßengabelung Langgasse/Ziegelhütte nach Osten abzweigenden Wirtschaftsweg im Süden und der freien Flur im Norden. Der Friedhof des Ortsteils Asselheim liegt rd. 50 m nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Breite von max. 90 bzw. an einer Stelle 110 m und eine Länge von 205 m und hat eine Gesamtfläche von 1,95 ha.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 16 Grundstücke mit den folgenden Flst. Nrn.:

1339/3, 1339/3 (Regenrückhaltebecken), 1339 (Regenrückhaltebecken), 1336/2 (bebaut, Ziegelhütte Nr. 5A, 5B), 1336/6 (bebaut, Ziegelhütte Nr. 1), 1336/11 (bebaut, Ziegelhütte Nr. 3), 1336 (bebaut, Ziegelhütte Nr. 2), 1336/7 (bebaut), 1336/13 (bebaut), 1336/12 (bebaut), 1336/5, 1337 (bebaut), 1385 (bebaut, Ziegelhütte Nr. 4), 1388/2 (bebaut), 1384 (teilweise, Fahrweg), 459/1 (Straßenverkehrsfläche).

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes überlagert die Altplanung und ersetzt diese, wobei der Geltungsbereich im Norden und Osten zurückgenommen wird, so dass die Flst. Nrn. 1339/3 und 1388/2 künftig (wieder) im Außenbereich liegen.

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Nach den Festsetzungen des Altbebauungsplanes >Ziegelhütte< sind die drei Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1339, 1339/4 und 1339/3 im nördlich Anschluss an den Siedlungsbereich gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Flächen für ein Rückhaltebecken ausgewiesen.

Für den Bau des Rückhaltebeckens, der im Jahr 2004 erfolgte, wurden nur die beiden südlichen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1339, 1339/4 benötigt, während das nördlich Grundstück Flst. Nr. 1339/3 nicht betroffen war und seither weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum und hat eine Größe von rd. 3.500 qm.

Mit Datum vom 11.12.2008 hat ein örtliches Weingut eine Bauvoranfrage für das nördlich des Rückhaltebeckens liegende Grundstück Flst. Nr. 1339/3 zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohnhauses und einer Maschinen- und Gerätehalle eingereicht, um zu klären, ob eine derartige Nutzung zulassungsfähig ist.

Der Antragsteller verfügt bereits über eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohnhauses und einer Maschinen- und Gerätehalle, auf den Grundstücken Flst. Nrn. 207, 208 und 209 unmittelbar nördlich der bestehenden Wohnbebauung der Auweg-Siedlung und südlich des Römerweges und möchte mit dem neuen Antrag lediglich den Standort der beiden Vorhaben verändern, um den Abstand zu bestehender Wohnbebauung mit planungsrechtlich hohem Schutzanspruch zu vergrößern, so dass die Möglichkeit von Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen ausgeschlossen werden kann.

Das betreffende Grundstück ist jedoch im Bebauungsplan (noch) als der Regelung des Wasserabflusses dienende Fläche festgesetzt, so dass diese Regelung der Bauvoranfrage entgegensteht.

Nach Auffassung des Plangebers ist der in den Bereich „Ziegelhütte“ verlagerte Standort des Aussiedlerhofes gut durch Wirtschaftswege erschlossen und steht noch im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich bzw. von baulichen Anlagen geprägten Gebiet, so dass keine Zersiedlung des landwirtschaftlich geprägten Außenbereiches eingeleitet wird. Zudem wird das Konfliktpotenzial zur bestehenden Siedlungslage deutlich entschärft und damit die Standortsicherheit des künftigen Betriebes verbessert.

Zudem besteht ein konkreter Zusammenhang zwischen dem geplanten Vorhaben und der derzeit durch die Pfalzwerke AG betriebenen Verlegung der 110 kV-Freileitung, die durch das Neubaugebiet >Battenbühl Ost/Wormser Straße< verläuft. Der Antragsteller ist bereit, der Stadt ein Weinbaugrundstück im Ortsteil Sausenheim im Verlauf der geplanten 110 kV-Trasse zur Errichtung eines Gittermastes zu übereignen, wenn er das betreffende Vorhabengrundstück Flst. Nr. 1339/3 im Anschluss an der Rückhaltebecken von der derzeitigen Eigentümerin erhält, die wiederum von der Stadt durch gleichwertiges Ackergelände entschädigt werden würde.

Derzeit steht dieser Bauabsicht des Weingutes jedoch der wirksame Bebauungsplan >Ziegelhütte< entgegen, der das Vorhabengrundstück noch als Fläche für ein Rückhaltebecken festsetzt, so dass auch die hiermit verbundenen Gemeinwohlwirkungen durch die Verlegung der 110 kV-Leitung nicht zum tragen kommen können.

Daher soll der Bebauungsplan >Ziegelhütte< so geändert werden, dass die Bauabsicht des Weingutes verwirklicht werden kann. Hierzu reicht es aus, die Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 1339/3 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine entsprechende Verkleinerung des Plangebietes herauszunehmen.

Damit fällt die Fläche (wieder) unter das Regime des § 35 BauGB, wonach Vorhaben, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen privilegiert zulassungsfähig sind.

Mit Schreiben vom 23.02.2009, Az.: Wasmuth/Ob hat der Entsorgungs- und Servicebetrieb Grünstadt AöR auf Anfrage der Stadt vom 16.02.2009 mitgeteilt, dass eine Erweiterung des bestehenden Beckens, das der Außengebietsentwässerung dient, aus Sicht des Betriebs nicht erforderlich ist, so dass die Fläche entbehrlich ist. Die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung stimmt mit Schreiben vom 02.02.2009 einer anderweitigen Nutzung der Fläche ebenfalls zu, wenn der Eigentümer des Beckens auf die Freihaltung verzichtet, was mit o.a. Schreiben erfolgt ist.

Dementsprechend entfällt die städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne von § 1 (3) BauGB für die Ausweisung des Grundstücks als Fläche für ein Rückhaltebecken, so dass die mit der Festsetzung verbundene Sperrwirkung aufgehoben werden soll, um ggfs. entstehenden Entschädigungs- oder Übernahmeansprüchen gem. § 40 BauGB die Grundlage zu entziehen.

Vom wirksamen Bebauungsplan wird u.a. auch das mit einem eingeschossigen ungenehmigten Behelfsgebäude bebaute Grundstück Flst. Nr. 1388/2 erfasst. Das derzeit offensichtlich nicht genutzte Gebäude wurde zeitweise auch für Wohnzwecke genutzt und steht in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Siedlungsansatz im Bereich Ziegelhütte wie auch der Wohnbebauung des südlich liegenden Gebietes >Vordere Setz<, sondern wurde vielmehr als räumlich isolierte Splitterbebauung errichtet und nachträglich in den Bebauungsplan >Ziegelhütte< einbezogen.

Das betreffende Grundstück verfügt jedoch bislang weder über eine ordnungsgemäße Zufahrt noch über eine hinreichende Ver- und Entsorgung, was jedoch Grundvoraussetzung einer Bebaubarkeit nach § 30 (1) BauGB ist, so dass das durch den Altbebauungsplan eröffnete Baurecht (z.B. für ein frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus) die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zur Folge hätte. Dies kann nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand und nicht ohne beitragsmäßige (Mehr)Belastung der westlich liegenden Grundstücke geschehen. Bislang wurde die Erschließung des Grundstücks i.S.v. § 35 BauGB nicht hergestellt.

Daher soll im Zuge der anstehenden 1. Änderung auch das betreffende Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan entlassen und dort die Zulassungsvoraussetzungen nach § 35 BauGB wieder hergestellt werden, wodurch die Anforderungen an eine hinreichende Erschließung an die Erfordernisse der tatsächlich vorhandenen Bebauung angepasst werden.

5. Ziele der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes > Ziegelhütte < sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zur Begrenzung der Fläche für das Regenrückhaltebecken auf den tatsächlichen Bedarf,

- zur Befreiung des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst. Nr. 1339/3 von der Sperrwirkung der Bebauungsplanfestsetzung, so dass wieder eine privilegierte landwirtschaftliche Bebauung zulässig wird,
- zur Reduzierung des festgesetzten Dorfgebietes und damit des bebaubaren Bereiches auf den Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 BauGB im Bereich „Ziegelhütte“ und damit
- zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan

Nach der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan „Rheinpfalz“ 2004 liegen die beiden Änderungsbereiche in einem Vorranggebiet Landwirtschaft, das im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der daran nördlich anschließenden Flächen zusätzlich als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung ist der Geltungsbereich des Plangebietes als *gemischte Baufläche-Bestand /Dorfgebiet* sowie als *Fläche für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses/Rückhaltebecken* dargestellt.

Die vorgesehene 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans, die eine Verkleinerung der Fläche für das Rückhalterbecken und des Dorfgebietes vorsieht entspricht damit nicht in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Diese wird im sogen. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB als vereinfachtes verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Wirksamer Bebauungsplan

Der wirksame Bebauungsplan > Ziegelhütte < wurde vor 8 Jahren mit Datum vom 16.02.2001 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt. Folgende Festsetzungen sind für die anstehende Änderung von Bedeutung:

Die nördliche (unbebaute) Hälfte des Plangebietes mit den Flst. Nrn. 1339/3, 1339/4 und 1339 ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB zum Bau eines Rückhaltebeckens für Oberflächenwasserabfluss festgesetzt.

Die südliche bebaute Hälfte des Plangebietes ist im Bereich des Baulandes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und im Bereich der Straße Ziegelhütte als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Dabei ist im Baubereich nordwestlich der Straße die überbaubare Fläche als ein grundstücksübergreifendes Baufeld mittels Baugrenzen ausgewiesen, während im Baubereich südöstlich der Straße Ziegelhütte zwei Baufenster festgesetzt sind. Ein grundstücksübergreifendes Baufeld entlang der Straße und ein grundstücksbezogenes Baufenster für das isoliert liegende Hinterliegergrundstück Flst. Nr. 1388/2.

Vereinfachtes Änderungsverfahren

Mit der geplanten Änderung soll der Geltungsbereich im Bereich an zwei Stellen so verkleinert werden, dass jeweils ein Grundstück aus dem Plangebiet ausgegliedert und dem Außenbereich zugeordnet wird. Betroffen ist einmal die Fläche für das Rückhaltebeckens, das entsprechend den hydraulischen Berechnungen nur auf zwei der drei planerisch vorgesehenen Grundstücke gebaut wurde wobei der Bedarf für die Inanspruchnahme des dritten Grundstücks ersatzlos entfallen ist.

Zudem soll der Geltungsbereich im östlichen Bereich um ein weiteres Grundstück verkleinert werden. Hier soll ein mit dem übrigen bebauten Teil des Bebauungsplangebietes nicht im Zusammenhang stehendes und nur mit einem Behelfsbau bebaute Grundstück wieder in den Außenbereich entlassen werden, da diesem Grundstück bislang die erforderliche Erschließung fehlt und nur mit unverhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden könnte und die hier vorhandene Splitterbebauung nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. der weiteren Zersiedlung des Außenbereiches Vorschub leistet.

Die beiden Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB betrieben werden kann.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann von einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit und von der Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung abgesehen werden, § 13 (2 und 3) BauGB.

7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Änderungsgebiet

Das vom Bebauungsplan >Ziegelhütte< erfasste Gebiet liegt im Ortsteil Asselheim zwischen dem nördlichen Siedlungsrand bzw. dem Ausflugsparkplatz und dem Friedhof des Ortsteiles auf einer südexponierten Hangfläche am Fuß des Gerstenbergs, auf einer Höhe zwischen 160 m und 180 m. Der überwiegende Teil des Gebietes liegt zwischen dem Erschließungsweg in unmittelbarer nördlicher Verlängerung der Langgasse und der hiervon abzweigenden Straße Ziegelhütte, die nach Norden zum Friedhof weiter führt. Ein kleinerer Teil liegt östlich der Straße Ziegelhütte.

Die südliche Hälfte des Plangebietes im Bereich der Straßengabelung ist bebaut und umfasst einen aus rd. 10 Gebäuden bestehenden Siedlungsansatz beidseits der Straße Ziegelhütte.

Die Bebauung umfasst Wohnhäuser und landwirtschaftliche Betriebsgebäude in unterschiedlicher Bauweise. Die bestehenden max. zweigeschossigen Gebäude liegen unmittelbar an der Straße bzw. reichen max. 40 m in die Tiefe der Grundstücke. Lediglich das Grundstück 1388/2 liegt in isolierter Lage östlich des Siedlungsansatz, von dem es durch mehrere Rebzeilen und einen Weg getrennt ist. Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Behelfsbau mit einer Grundfläche von 6,5 m 12 m und einigen Schuppen bebaut. Die Straße Ziegelhütte wurde vor wenigen Jahren im Bereich des angebauten Abschnittes ausgebaut.

In der nördliche Hälfte des Plangebietes befindet sich heute ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken für die Sammlung und Ableitung des Oberflächenabflusses der umliegenden Weinbergen. Die in zwei hintereinander liegende Becken gegliederte Anlage umfasst ein Rückhaltevolumen von 6.100 qm.

Die Größe und Abgrenzung der Fläche für das Rückhaltebecken wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelhütte“ vom 16.02.2001 festgelegt. Nach der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom März 2000 war die fachliche Grundlage der Abgrenzung eine Vorgabe des seinerzeitigen Entwurfs des Generalentwässerungsplanes der Stadt Grünstadt, der bereits die notwendige Größe des Beckens entsprechend dem Einzugsgebiet auf 6100 cbm festlegt. Der Generalentwässerungsplan ist seiner Aufgabe entsprechend ein grobmaschiger Plan, der durch weitere detaillierte Pläne zu konkretisieren ist. Um für eine spätere Entwurfs- und Ausführungsplanung genügend Planungsspielraum zur Anordnung und Dimensionierung der Becken entsprechend den gegebenen Untergrundverhältnissen zu sichern, hat der Generalentwässerungsplan und der darauf aufbauende Bebauungsplan zunächst die drei zusammenhängenden Flst. Nrn. 1339, 1339/4 und 1339/3 planerisch gesichert.

Die letztlich erforderliche Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme des Rückhaltebeckens wurden erst im Zuge der Variantenuntersuchung, der hydraulischen Berechnungen und der Entwurfs- und Ausführungsplanung durch das Ingenieurbüro Arcadis Consult GmbH, Kaiserslautern, bestimmt, nach denen das Becken dann auch ausgeführt wurde. Das realisierte Volumen ist hierbei unverändert bei 6100 cbm geblieben, für das Becken wurden jedoch nur die beiden Grundstücke Flst. Nr. 1339, 1339/4 benötigt, während das Grundstück Flst. Nr. 1339/3 nicht benötigt wurde und dementsprechend auch nicht erworben werden musste. So wurde das Rückhaltebauwerk als Doppelbecken ausgebildet die kaskadenartig hintereinander geschaltet sind und die damit weniger Fläche benötigen, als ein Einzelbecken.

Nachdem das Becken nun in Betrieb ist, hat der mit der technischen Durchführung der Außengebietsentwässerung betraute Entsorgungs- und Servicebetrieb Grünstadt AöR mit Schreiben vom 23.02.2009 auf eine entsprechende Anfrage der Stadt mitgeteilt, dass keine Erweiterung des Beckens auch für die Folgejahre geplant ist und die Fläche daher für diesen Zweck entbehrlich ist.

Die zuständige Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim haben mit Schreiben vom 27.07.2009 und 16.07.2009 ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Verkleinerung der Fläche vorgebracht.

Das Änderungsgrundstück Flst. Nr. 1339/3 liegt am nördlichen Rand des Plangebietes und wird landwirtschaftlich genutzt.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

Mit der vorgesehenen 1. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >Ziegelhütte< im Norden und Osten zurückgenommen und hierbei die beiden Grundstücke Flst. Nr. 1339/3 und 1338/2 aus dem Bebauungsplangebiet ausgegliedert.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Altbebauungsplanes >Ziegelhütte< werden unverändert in den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung übernommen.

Das Grundstück Flst. Nr. 1339/3 hat eine Größe von rd. 3.500 qm und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich wird die Wirkung der bisherigen Festsetzung als Fläche für ein Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) 16 BauGB aufgehoben und die Fläche wieder dem Regime des § 35 BauGB unterworfen.

Danach kann die Fläche grundsätzlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Gem. § 35 (1) 1 BauGB sind jedoch nun auch (wieder) Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und denen öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zudem muss eine ausreichende Erschließung gesichert sein.

Nach diesen geänderten Zulassungsvoraussetzungen beurteilt sich damit künftig auch das aktuell für das Grundstück beantragte Aussiedlungsvorhaben des Weingutes, das die Errichtung einer Maschinenhalle mit einer Grundfläche von 10,0 m x 25,5 m im westlichen Teil des Grundstücks und eines atriumartigen eingeschossigen Wohnhauses mit einer Grundfläche von 14 m x 14 m im östlichen Teil des Grundstücks umfasst.

Das Vorhabengrundstück ist durch die auf beiden Längsseiten angrenzenden Wirtschaftswege hinreichend verkehrlich erschlossen, die Frage der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Das im östlichen Abschnitt aus dem Geltungsbereich ausgegliederte Grundstück Flst. Nr. 1388/2 hat eine Größe von rd. 615 qm ist nur einem Behelfsbau und weiteren Schuppen bebaut und verfügt nicht über eine den gem. § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechende verkehrliche und ver- und entsorgungstechnische Erschließung. Auch dieses Grundstück wird durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches den Zulässigkeitsmaßstäben des § 35 BauGB unterworfen, so dass sich eine künftige bauliche Nutzung als sonstiges Vorhaben beurteilt. Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da das Grundstück nicht im baulichen Zusammenhang mit dem übrigen Siedlungsbereich steht und nicht Ausdruck einer geordneten organischen städtebaulichen Entwicklung ist, vielmehr als negatives Vorbild einer planlosen Zersiedlung des Außenbereiches Vorschub leistet, ohne dass die bestehende Bebauung hinsichtlich ihrer Qualität und technischen Standards sowie ihres Umfangs und Verfestigung bzw. Erschließungssituation eine planerische Absicherung bzw. Fortschreibung durch einen Bebauungsplan rechtfertigt, ist eine Korrektur der seinerzeit getroffenen Planfestsetzungen geboten.

Der Bebauungsplan >Ziegelhütte< ist mehr als sieben Jahre wirksam, so dass eine Entschädigungspflicht gem. § 42 (3) BauGB nur dann ausgelöst wird, wenn in die ausgeübte/zugelassene Nutzung eingegriffen wird.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung stellt eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes > Ziegelhütte< dar, der im Jahr 2001 rechtskräftig wurde und bei dessen Aufstellung die Umweltbelange in die Abwägung gemäß § 1(6) BauGB einbezogen wurden.

Nach der Neufassung des BauGB 2004/2007 ist gemäß § 2 (4) BauGB nunmehr für die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass sie gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens entfällt nach § 13 (3) BauGB die Verpflichtung zur Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung.

Die Planänderung verkleinert lediglich den Geltungsbereich, so dass auch in tatsächlicher Hinsicht keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen entstehen können. Beim Ausgleich für Eingriffe durch Vorhaben, deren Zulässigkeit sich nach § 35 BauGB beurteilt, kommt gem. § 21 (2) S. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung erst auf der Ebene der Vorhabengenehmigung zur Anwendung.

10. Maßnahmen und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen der Bodenordnung gem. § 45 ff. BauGB oder der Erschließung gem. § 123 ff. BauGB erforderlich. Entsprechende Kosten für den Vollzug der Planänderung entstehen somit nicht.

Grünstadt, den 8.12.2009


(Jäger)
Bürgermeister



