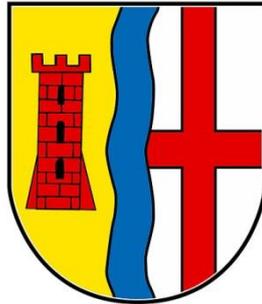


Ortsgemeinde Kastel-Stadt



Bebauungsplan Teilgebiet „Oberm Stegweg“ - 2. Änderung

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Rechtsgrundlagen und den Verfahrensvermerken (Planurkunde). Die Begründung ist beigefügt. Alle Unterlagen finden sich im vorliegenden Dokument, das insgesamt 11 Seiten umfasst.

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung in der Planzeichnung.

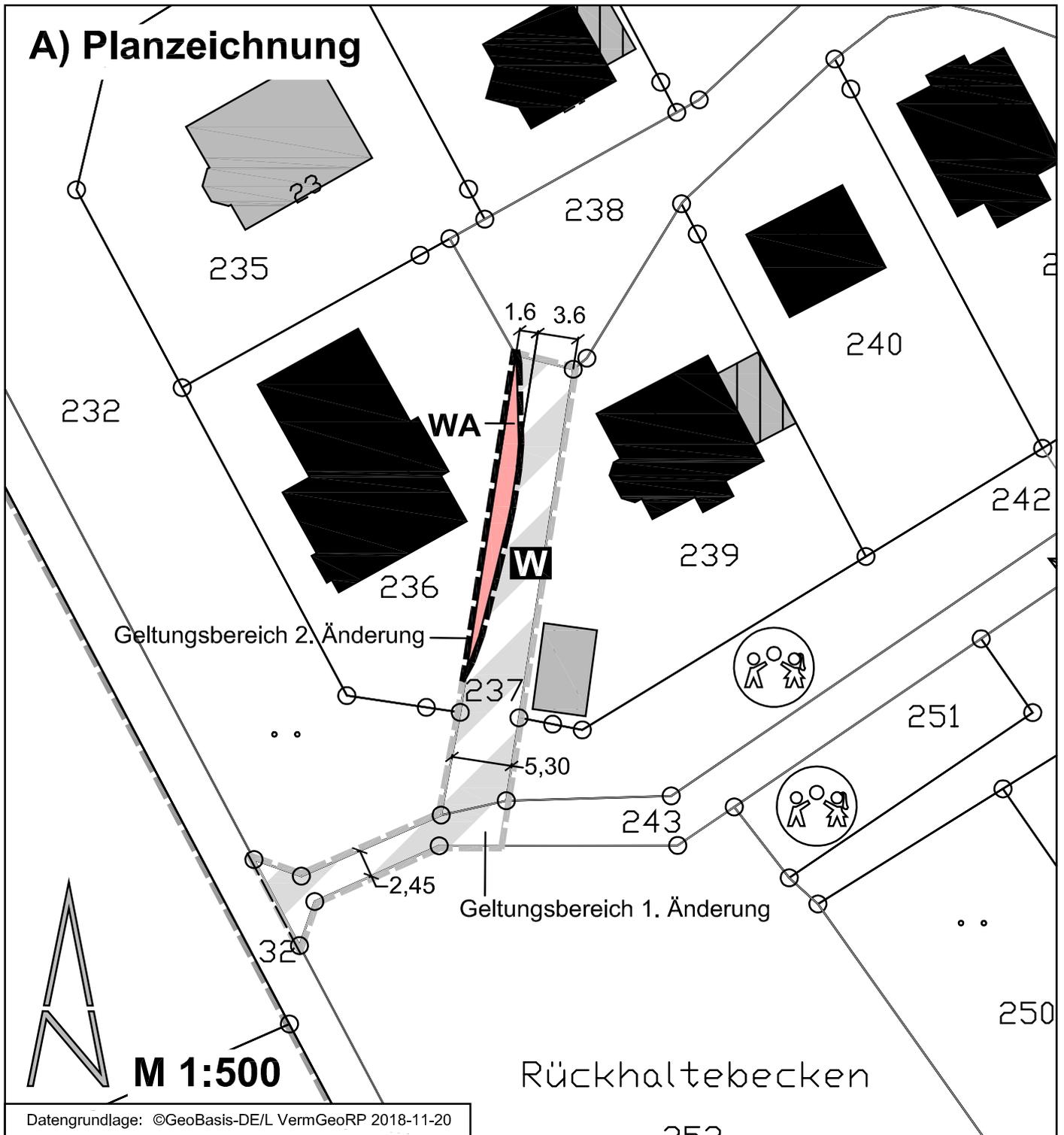
Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberm Stegweg“ gelten auch für den Änderungsbereich.

Im vorliegenden Dokument finden sich die Planzeichnung, die Rechtsgrundlagen, die Verfahrensvermerke sowie die Begründung.

Inhaltsverzeichnis

A)	Planzeichnung.....	3
B)	Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.....	4
C)	Verfahrensvermerke	5
D)	Begründung.....	7
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	7
2	Verfahren	7
3	Plangebiet.....	8
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	8
3.2	Größe	9
3.3	Nutzung	9
3.4	Erschließung, Entwässerung	9
4	Planungsalternativen	10
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10
7	Begründung der geänderten Festsetzungen in der Planzeichnung	11

A) Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kataster mit Bebauung, Flurstücksgrenzen

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Ober`m Stegweg" und 1. Änderung

Informell:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5,30 Maßangabe in Meter

**Ortsgemeinde Kastel-Stadt
Bebauungsplan
"Ober`m Stegweg"
2. Änderung**

**Vereinfachte Änderung
gemäß § 13 BauGB**

Satzung
November 2021

B) Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Land

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

C) Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Kastel-Stadt hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am _____ wurde der Änderungsentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis _____ gebeten.

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

Der Rat der Ortsgemeinde Kastel-Stadt hat am _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB als Satzung

beschlossen

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell sowie auf der dortigen Homepage von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung am _____ in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

D) Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kastel-Staadt, Teilgebiet „Oberm Stegweg“, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 04.04.2001, innerhalb des Bereiches seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2019 erneut geändert. Die 2. Änderung betrifft Verkehrsflächen im Bereich der Matthias-Rommelfanger-Straße, die durch die Änderung einem privaten Baugrundstück zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan „Oberm Stegweg“ hatte im Bereich der 1. Änderung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußweg- festgesetzt; auf dessen Westseite waren wegbegleitend Entwässerungsmulden vorgesehen, die aufgrund der Modifizierung des Entwässerungskonzeptes nicht umgesetzt worden sind¹. Die Fläche stand folglich für die Verbreiterung des Fußweges zur Nutzung als Wirtschaftsweg –in erster Linie zur Erschließung der südlich gelegenen Regenrückhaltebecken und damit als Ersatz für einen randlich verlaufenden Weg- zur Verfügung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung entsprechend angepasst worden:

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Fußweg- wurden in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Wirtschaftsweg- geändert, die vorher festgesetzte Verkehrsfläche ist im Bereich des Flurstücks 237 auf 5,20 m (Norden) bzw. 5,30 m (Süden) verbreitert worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung zum Verständnis nachrichtlich dargestellt.

Bereits zum Zeitpunkt des damaligen Änderungsbeschlusses war die Wegefläche auf der Ostseite mit einer Grundstückseinfriedung (Mauer) überbaut, der Inhalt der hier vorliegenden Änderung hätte bereits Gegenstand der 1. Änderung sein können. Damals hat sich der Ortsgemeinderat dagegen entschieden. Es sollte festgestellt werden, ob der Wirtschaftsweg auf der faktisch vorhandenen Breite von 3,60 m den Zweck zur Erschließung der Regenrückhaltebecken ausreichend erfüllen kann. Dies insbesondere, da Grundstückseinfriedungen auch auf der Ostseite eng an der Wegefläche liegend errichtet worden sind. Somit behielt sich der Ortsgemeinderat die Möglichkeit der Abbruchverfügung im überbauten Bereich vor.

Da mittlerweile die Funktionsfähigkeit der Wegeverbindung nicht mehr angezweifelt wird wird die faktisch bereits vorhandene Bebauung und Nutzung mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes auch bauplanungsrechtlich geregelt; die überbaute Grundstücksfläche kann veräußert werden.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 BauGB –im vereinfachten Verfahren- durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die Anforderungen des dortigen Absatzes 1 –die Grundzüge der Planung werden nicht berührt- erfüllt werden und insbesondere

- die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

¹

Die Entwässerung für das Baugebiet „Oberm Stegweg“ und das Baugebiet „Schied“ erfolgt in der bereits angelegten Trennkanalisation und nicht über die ehemals geplanten straßenbegleitenden Mulden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist aufgrund der zum Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgelegten Stellungnahme der SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, angepasst worden.

- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Anregungen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, sind im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht eingegangen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Kastel-Staadt, nördlich der K 127, im Bereich des Ortseingangs aus Richtung Trassem und Freudenburg.

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ungefähr in der Mitte, und betrifft die von der Haupterschließung des Gebietes, der Matthias-Rommelfanger-Straße, abzweigende Stichstraße in ihrem weiteren Verlauf als Fußweg, zukünftig Wirtschaftsweg. Siehe den nachstehenden Übersichtsplan sowie den Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan.

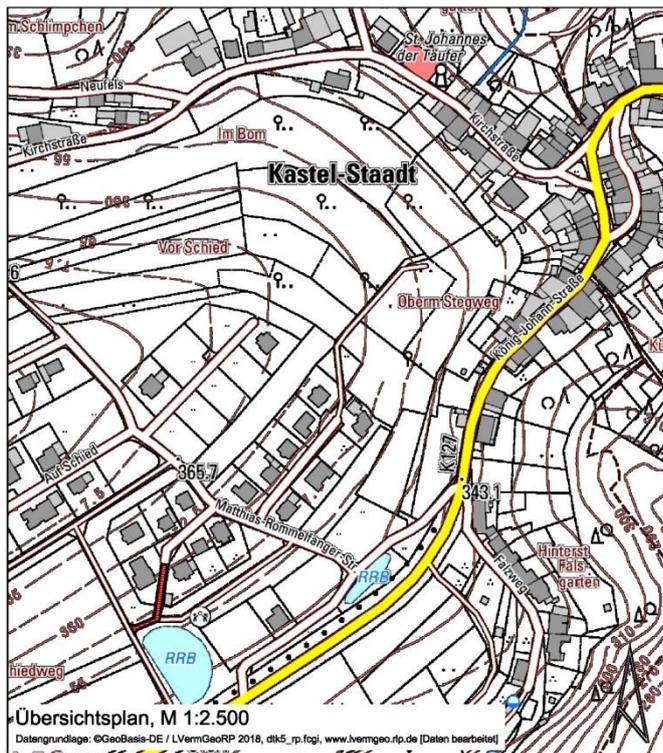


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Datengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dtk5_rp.fcgi, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], ohne Maßstab

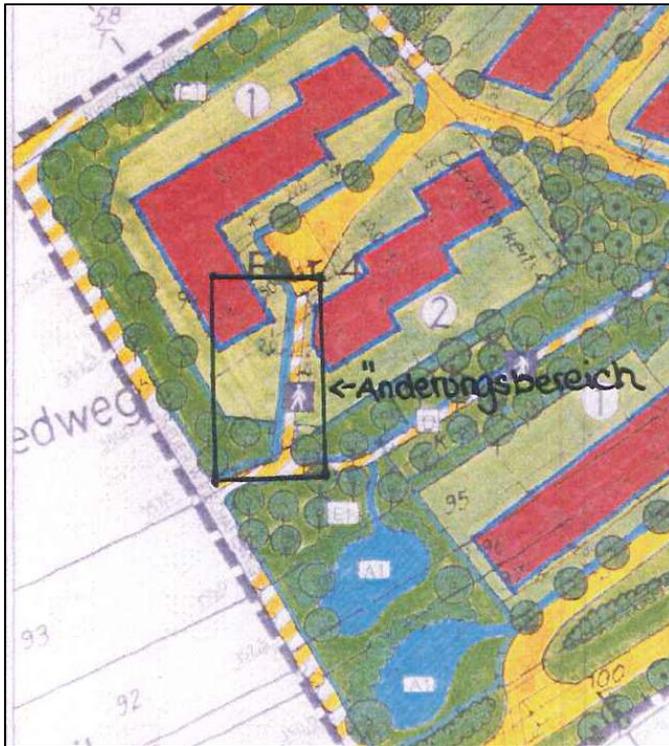


Abbildung 2: Bebauungsplan Teilgebiet 'Oberm Stegweg', Auszug Planzeichnung, ohne Maßstab

Die Änderung betrifft jeweils teilweise die Grundstücke Flurstück Nr. 236 und 237 der Gemarkung Kastel-Staadt, Flur 9, im Bereich der Matthias-Rommelfanger-Straße, siehe Planzeichnung auf Seite 3. Demnach wird der Geltungsbereich der Änderung wie folgt begrenzt:

- | | |
|--------------------|--|
| Im Norden | durch die angrenzenden Wendeanlage der Stichstraße, Flurst. Nr. 238 |
| Im Osten und Süden | durch die verbleibenden Flächen des festgesetzten Wirtschaftsweges Flurst. Nr. 237 |
| Im Westen | durch das Wohnbaugrundstück Flurst. Nr. 236, dem die zu überplanende Fläche zugeordnet wird. |

3.2 Größe

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 271 m².

3.3 Nutzung

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits durch das angrenzende Wohnbaugrundstück genutzt – Garten und Einfriedung. Im Umfeld befinden sich die Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes sowie die zugehörig festgesetzten Grünflächen.

3.4 Erschließung, Entwässerung

Verkehr

Die verbleibende Fläche des Wirtschaftsweges ist noch ausreichend breit, um die Wirtschaftsfahrzeuge, die insbesondere zur Pflege der Rückhaltebecken und des Spielplatzes hier entlang fahren, aufnehmen zu können.

Leitungen

Bei weiteren Baumaßnahmen auf den dem Allgemeinen Wohngebiet neu zugeordneten Flächen ist zu berücksichtigen, dass im Grenzbereich zur Wendeanlage der Matthias-Rommelfanger-Straße die Versorgungsleitung zu den Hausanschlüssen der Deutschen Telekom quert.

Entwässerung

Die neu festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird dem bebauten Wohnbaugrundstück Flurstück Nr. 236 zugeordnet und über die dort vorhandenen Anlagen der Trennkanalisation entwässert werden.

4 Planungsalternativen

Die Alternative zur Planänderung wäre die Verfügung zum Abriss der Einfriedung, die den Weg überbaut und damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie dessen 1. Änderung widerspricht, gewesen. Da die Wegeführung auch auf der schmaleren Fläche funktioniert wurde von dieser für den Nutzer aufwändigeren Variante abgesehen und die Änderung beschlossen.

5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Inanspruchnahme der auf der Westseite der Wegeparzelle 237 ursprünglich festgesetzten Entwässerungsmulde als Wegefläche sind im Rahmen der 1. Änderung bereits Flächen, die der Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt hat, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfallen.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Anlage der Mulde entspricht etwa demjenigen, die die Anlage des Wirtschaftsweges benötigt. Da die Mulde nie angelegt, folglich durch den Ausbau des Weges keine seit Entwicklung des Plangebietes entstandene Grünfläche in Anspruch genommen wird, wurde bereits bei der 1. Änderung durch die Maßnahme kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt.

Die nun vorliegende Änderung des festgesetzten Fußweges in eine dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnende Fläche stellt gleichermaßen keinen weiteren Eingriff dar, negative Auswirkungen auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergeben sich aufgrund der kleinräumigen Anpassung im Verhältnis zum Gesamtgebiet nicht.

Die weiteren Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden nicht berührt:

Die Umweltfaktoren Boden und Wasser werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die klimatischen Verhältnisse sowie die Luft erfahren keinerlei Beeinträchtigung. Der Eingriff in die ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes bereits erfolgt, folglich werden die Belange von Tieren und Pflanzen, damit auch die artenschutzrechtlichen Belange, nicht berührt. Folglich sind auch keine Wechselwirkungen feststellbar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt entstehen nicht.

Ebenfalls liegen keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7 Begründung der geänderten Festsetzungen in der Planzeichnung

Die geltende Bebauungsplanänderung setzt im zu ändernden Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Wirtschaftsweg- fest. Auf der Westseite des Flurstückes Nr. 237 ist diese Nutzung faktisch nicht vorhanden.

Entsprechend der durch Vermessung² festgestellten Abgrenzung der Nutzung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit dem Baugrundstück Flurstück Nr. 236 zugeordnet. Da der Bereich überwiegend mit einer Einfriedungsmauer befestigt ist konnte nicht die Festsetzung der privaten Grünfläche gewählt werden.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gelten analog die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „Oberm Stegweg“.

Die durch die vorhergehende 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Wirtschaftsweg- werden wie folgt geändert: Die festgesetzte Verkehrsfläche des Wirtschaftsweges wird entsprechend der vorliegenden baulichen Verhältnisse auf ihrer Westseite um max. 1,60 m -gemessen an der engsten Stelle- verschmälert. Es verbleiben, ebenfalls an der engsten Stelle, 3,60 m Breite für den Wirtschaftsweg, was für die Nutzung, insbesondere auch als Zufahrtsweg zu den Rückhaltebecken, ausreichend ist.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Teilgebiet „Oberm Stegweg“, 2. Änderung, der Ortsgemeinde Kastel-Stadt

Kastel-Stadt, den _____

Reiner Schmitt, Ortsbürgermeister

2 Dr.-Ing. Helmut J. Treinen, Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Trier, Januar 2021