

ORTSGEMEINDE PALZEM/ ORTSBEZIRK KREUZWEILER VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Tannenbüsch“

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE PALZEM

Stand: Dezember 2002
Projekt-Nr.: 11 303

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56233 HÖRTERSBAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0240596324-0
TELEFAX 0240596324-36
info@karst-ingenieurs.de
www.karst-ingenieurs.de

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Tannenbüsch“

Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Erschließung rückwärtiger Gartenbereiche als Bauland. Der parzellenmäßig bereits vorhandene Weg 51/82 in Straßenbreite als Nord-Süd-Verbindung zwischen der Straße 2 Im Tannenbüsch 2 im Norden und der L 133 im Süden soll als Erschließungsstraße dienen. Weiterhin die Aufgabe von 2 ursprünglich geplanten weiteren Anbindungen des Baugebietes an die L 132 und L 133.

Im Zuge der Erhebung der Erschließungsbeiträge wurde von zwei Anliegern des Baugebietes gegen die Beitragsbescheide Klage erhoben. Das Verwaltungsgericht Trier sah die 2. Änderung des Bebauungsplanes als nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unzulässig an und erachtet die Satzung für nicht wirksam. Dieses Urteil basiert auf den Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichts, die 2. Änderung des Bebauungsplanes verfolge ausschließlich den Zweck, zwei im Plangebiet gelegene Grundstücke von einer Erschließungsbeitragspflicht freizustellen. Dies entspricht nicht dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB, da private Belange unverhältnismäßig hoch bewertet wurden und zudem der Gleichbehandlungsgrundsatz missachtet wurde. Das Urteil des Verwaltungsgerichts richtet sich nach dem Grundsatz der Planerhaltung, nach dem auch beachtliche Mängel einer Satzung nach § 215 a BauGB in einem ergänzenden Verfahren geheilt werden können. Bis zur Behebung dieser Mängel entfaltet die Satzung keine Rechtswirksamkeit.

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes war die Aufhebung der zweiten Anbindung an die Landesstraße 133 zwischen den Anwesen Im Tannenbüsch Nr. 3 und Nr. 5. Die zu diesen Anwesen gehörenden Gartenflächen im rückwärtigen Bereich wurden als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Anstelle der Straße wurde ein Wendehammer und in dessen Verlängerung ein Fußweg in Richtung L 133 festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.01.1990 rechtsverbindlich.

Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Situation in einem weiteren Änderungsverfahren zu regeln.

Als Ergebnis einer Einwohnerversammlung der Grundstückseigentümer des Baugebietes am 17.10.2000 hat der Ortsgemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 08.11.2000 beschlossen, den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Tannenbüsch“ zu ändern. Der Auftrag für die Erstellung der Änderungsplanung wurde an die Karst Ingenieure GmbH vergeben.

Der Wendehammer in Richtung Landesstraße 133 wird um ca. 25 m verlängert, um auch die beiden Flurstücke 51/10 und 51/86 als Bauland zu erschließen. Die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche ist somit hinfällig. Im Hinblick auf die Erschließungsbeiträge sind von der Gemeinde nun auch diese beiden Grundstücke beitragsrechtlich heranzuziehen. Den Grundstücken Im Tannenbüsch 3 und 5 sind nördlich jeweils Grünflächen zugeordnet, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Grundstücke Im Tannenbüsch 5 und 3 an der Landesstraße verfügen im rückwärtigen Bereich und auch seitlich kaum über einen angemessenen Gartenanteil/Freiraum.

Auch die Nachbargrundstücke im Süden an der Landesstraße, Im Tannenbüsch 7 und 9 haben im rückwärtigen Bereich Gartengrundstücke liegen, die auch auf Dauer so beibehalten werden sollen (jedoch im Rahmen dieser Änderung keiner planungsrechtlichen Fixierung bedurften). Insofern wird durch die Ausweisung der privaten Grünflächen im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung beim Gleichbehandlungsgrundsatz (in Bezug auf die

Nachbargrundstücke Tannenbüsch 7 - 13) Rechnung getragen. Weiterer Gesichtspunkt ist der Erhalt eines angemessenen Freiraums zwischen Altortbebauung und Neubaugebiet.

Darüber hinaus ist zu sehen, dass die hier in Rede stehenden Flurstücke 51/86 und 51/10 eine Tiefe (Nord-Süd-Ausdehnung) von gut 50 bzw. knapp 40 m aufweisen, so dass es schlüssige Konzeption ist - von der hindurchführenden Straße aus erschlossen - jeweils einen Bauplatz vorzusehen; es verbleibt jeweils ein Bauplatz mit einer gut bebaubaren Größe von ca. 22 m Breite und 30 bis 35 m Tiefe.

In der Verlängerung des Wendehammers ist weiterhin ein Fußweg, teilweise gesäumt von einem öffentlichen Gründstreifen und teilweise einem Privatweg, auf der vorgegebenen Parzellenbreite bis zur L 133 vorgesehen. Dadurch kann ein Teilabschnitt der hindurchführenden Straße „Im Tannenbüsch“ von immerhin 65 m entfallen, weil dieser Teilabschnitt keine zusätzlichen Bauplätze erschließt. Damit geht eine Kostenersparnis von $(65,00 \text{ m Länge} \times 7,00 \text{ m Breite des Straßengrundstücks} \text{ minus } 2,00 \text{ m Breite des Fußweges} \times 200,00 \text{ €/m}^2 =) 32.500,00 \text{ €}$ einher.

Zudem wird die „Einziehung“ der 2 ursprünglich geplanten Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz städtebaulich höhere Qualitäten für das Wohngebiet bewirken: Kein Durchfahren bzw. Rundfahren, ruhigere Wohnlage, wohnhofartige Situation. Insofern ist hier die städtebauliche Notwendigkeit und Gerechtfertigung der Planänderung gegeben.

Eine Wendemöglichkeit, beispielsweise für Müllfahrzeuge, befindet sich am nördlichen Ende der Erschließungsstraße in Richtung Wald.

An dieser Stelle knüpft ein weiterer Fußweg an, der Richtung Norden auf einen Wirtschaftsweg führt. Fußwegebegleitend wird auch hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die hier ursprünglich vorgesehene 3. Anbindung des Baugebietes wird aus vorerwähnten Gründen ebenfalls aufgegeben.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes in unveränderter Weise fort, da die vorgesehenen Änderungen sich weitestgehend nur auf die zeichnerische Konzeption auswirken. Zu beachten ist allerdings, dass die beiden Flurstücke 51/10 und 51/86 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sondern in die übrige Baugebietsfläche als Dorfgebiet mit den entsprechenden Festsetzungen einzu beziehen sind.

Eine Lösung in dieser Form wird auch von der überwiegenden Mehrheit der Grundstückseigentümer mitgetragen, was als Ergebnis aus der Einwohnerversammlung vom 17.10.2000 hervorgeht.

27.03.2003
Palzem, ~~20.12.2002~~
Ortsgemeinde Palzem

Ortsbürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landespflegegesetz (LPflG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Palzem, hat am 8.11.2000
gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Be-
bauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde
am 1.8.2001 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich
bekanntgemacht.

Palzem, 03.08.2001



Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB im
Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planent-
wurfes/Bürgerversammlung* frühzeitig über die Planung
öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur
Erörterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung
des Planentwurfes/der Bürgerversammlung* wurden
am 1.8.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Palzem, 20.08.2001



Der Ortsbürgermeister

* nicht Zutreffendes streichen

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 25.7.01 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 26.8.01 gegeben.

Palzem, 01.09.2001



Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 4.2.2002 bis 4.3.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.1.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Palzem, 08.03.2002



Der Ortsbürgermeister



Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 16.12.02 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt.

Es wurde beschlossen, eine erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB durchzuführen. Hierbei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können und die Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Die erneute Auslegung erfolgte vom 20.1.2003 bis 3.2.2003.

Hierauf wurde durch ortsübl. Bekanntm. am 8.1.2003 hingewiesen.

Palzem, 07.02.2003

Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Palzem hat am 24.3.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

~~Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.~~

Palzem, 26.03.2003

Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Palzem, 27.03.2003



Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.4.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

Palzem, 11.04.2003



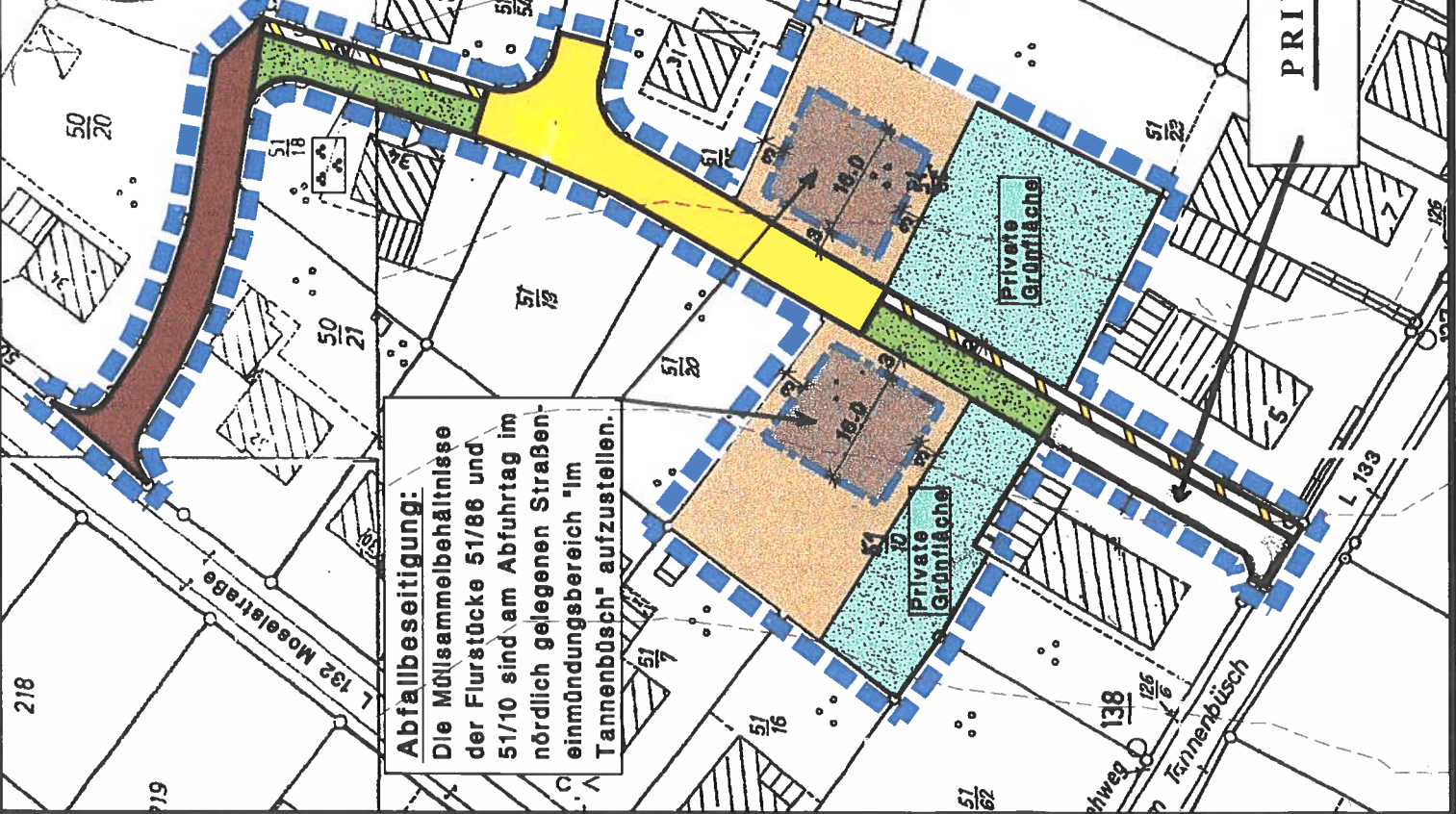
Der Ortsbürgermeister



Palzem, den 27.2.2003



Ortsgemeinde Palzem



ZEICHENERKLÄRUNG



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

FUSSWEG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS "IM TANNENBÜSCH"

HOHENSCHICHTLINIE Z.B. 235 m UNN.

WIRTSCHAFTSWEG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IM TANNENBÜSCH"

ORTSGEMEINDE PALZEM
ORTSTEIL KREUZWEILER
VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: DIN A4 PROJ.NR.: 11 303 DATUM: Dez. 02

BEARBEITUNG: RG-IH

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU-VERKEHRSWESSEN- u. LANDSCHAFTSPLANUNG



55238 MÖRTTERHAUSEN
AM BRITTEN WEG 1
TELEFON 06905/9890-0
TELEFAX 06905/9890-40
WWW.KARST-INGENIEURE.DE