

BEGRÜNDUNG

Zur 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplan JA-3
„Sportplatz Jakobwüllesheim“



Gemeinde Vettweiss – Ortsteil Jakobwüllesheim

August 2023
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

Änderungen nach der Offenlage wurden in **rot** hervorgehoben

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 18-02

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	3
2.1	Maß der baulichen Nutzung	3
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	3
2.3	Aufschüttungen und Abstandsflächen	4
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
3.1	Ausgleich.....	4
3.2	Immissionen	4
3.3	Artenschutz.....	4
4	RECHTSGRUNDLAGEN	5

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. JA-3 „Sportplatz Jakobwüllesheim“ erlangte am 01.08.2022 Rechtskraft. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans erfolgte in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Straßen. Hierzu wurden untere Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Eine finalisierte Ausbauplanung lag zu dem Zeitpunkt noch nicht abschließend vor. Bei der Konkretisierung der Ausbauplanung wurde deutlich, dass die ursprüngliche Planung aufgrund technischer Erfordernisse so nicht realisierbar und eine Anpassung der Straßenhöhen erforderlich ist. Inzwischen wurde die Baustraße errichtet. Die Höhen des Endausbaus weichen zwischen 5 – 25 cm von den ursprünglich angenommenen Höhen ab. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in gleichem Maße zu ermöglichen, ist die Anpassung der unteren Bezugspunkte und somit die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig sollen klarstellende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen sowie der Abstandsflächenberechnung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden

Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis — z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes —, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die oben genannten Festsetzungen. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. JA-3 „Sportplatz Jakobwüllesheim“ bleiben weiterhin rechtskräftig. Zur besseren Lesbarkeit werden in der Planzeichnung nur die geänderten Festsetzungen kenntlich gemacht, die übrigen textlichen Festsetzungen werden, da sie nicht Gegenstand des Verfahrens sind, ausgegraut.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Anpassung der unteren Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhen und zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Carports und Garagen. Demnach besteht ein Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie) (Land NRW, 2018)

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Jakobwüllesheim und umfasst die Flurstücke 159, 160 tlw., 164, 166 tlw., 167 tlw., 253 tlw., 471 tlw., 472 tlw., 473 tlw. sowie 666-689 der Flur 4, Gemarkung Jakobwüllesheim. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden vom Gewässer „Von den Weihern“ und im Norden von der Straße „Hahnenfeld“. Im Osten und Westen wird das Plangebiet von der angrenzenden bestehenden Bebauung begrenzt.

2 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplanten Ausbauhöhen, die als unterer Bezugspunkt heranzuziehen sind, wurden auf die konkretisierte Ausbauplanung angepasst.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen, Balkone und Altane um bis zu 2 m soll zugelassen werden:

„Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.“

Durch die Festsetzung sind eine flexiblere architektonische Gestaltung und bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich, ohne dass städtebauliche Gesichtspunkte beeinträchtigt werden.

2.3 Aufschüttungen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Nr. 17, Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung von möglichen bauordnungsrechtlichen Konflikten aufgrund der bestehenden Differenz zwischen der aktuellen und der geplanten Geländehöhe im Plangebiet soll sowohl die Auffüllung der Grundstücke als auch die die Ermittlung der Abstandsflächen festgesetzt werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.“

„Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.“

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. JA-3 „Sportplatz Jakobwüllesheim“ in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nur um geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen handelt, wird von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht ausgegangen. Sämtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Bebauungsplan Nr. JA-3 „Sportplatz Jakobwüllesheim“ beschrieben. Da der Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung in weiten Teilen nicht berührt wird, ändert sich die Einschätzung im Hinblick auf die Schutzgüter entsprechend nicht. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass bei den Belangen, die von der Planung berührt sein könnten, nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

3.1 Ausgleich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. JA-3 begründet keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes. Der Ausgleich wurde im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans verbindlich geregelt. Ein weiterer, durch die 1. Änderung bedingter Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.2 Immissionen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Mehrverkehre oder sonstige zusätzliche Immissionen.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Mit Auswirkungen auf den Artenschutz, die über das in der Artenschutzprüfung (Fehr, 2019) beschriebene Maß hinaus gehen, ist nicht zu rechnen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Vettweiß am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. JA-3 „Sportplatz Jakobwüllesheim“ als Satzung beschlossen hat.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)**.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.