Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Niederwörresbach-West“ der Ortsgemeinde Niederwörresbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederwörresbach hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederwörresbach-West“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zu ändern, so dass im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Gemeindestraße „Kirschbachstraße“ auf der linken Seite ein neues Baugrundstück entsteht. Des Weiteren werden die bereits bebauten, bisher aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Niederwörresbach-West“ befindlichen Grundstücke Gemarkung Niederwörresbach, Flur 20, Flurstück 88/3, 90/1 und 90/8 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der erweiterte Geltungsbereich (bereits bebauter Bereich und neu hinzukommendes Baugrundstück) wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Ausweisung des neu hinzukommenden Baugrundstücks erfolgt wegen Bedarfs an einer weiteren Wohnbaufläche in der Ortsgemeinde Niederwörresbach. Im aktuellen Baugebiet „Auf dem Holler“ sind zwar noch einige, wenige Baugrundstücke vorhanden, jedoch wegen ihrer Lage, ihres Zuschnitts und ihrer Größe nicht für jeden Bauwilligen interessant.

Die Ortsgemeinde Niederwörresbach ist zwar grundsätzlich der Meinung, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sollte, es aber im Wege ihrer Abwägung auch Ausnahmen von diesem Grundsatz geben muss, sofern besondere Umstände vorliegen. Eine solche Ausnahme trifft in diesem Fall zu. Das neu hinzukommende Baugrundstück befindet sich vollständig in Privateigentum, die vorhandenen Bauinteressenten möchten im Wege des privaten Wohnungsbaus Investitionen tätigen, so dass von Seiten der Ortsgemeinde Niederwörresbach schon allein aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein großes Interesse daran liegt, dass diese Investition im Bereich der Ortsgemeinde Niederwörresbach realisiert wird. Außerdem handelt es sich bei den Bauwilligen um ein junges Ehepaar der Ortsgemeinde Niederwörresbach und es ist auch Aufgabe der Gemeinden entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, dass solche Familien im Hinblick auf die künftige Weiterentwicklung der Ortsgemeinde in dieser verbleiben anstatt weg zu ziehen und sich in einer anderen Gemeinde ansiedeln. Die Ortsgemeinde will alle Möglichkeiten ausschöpfen, die negative demografische Entwicklung innerhalb der Gemeinde zu bremsen.

Die Erschließung des neu hinzukommenden Baugrundstücks ist ohne großen Aufwand möglich. Es lässt sich an die vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos anbinden; dieses gilt sowohl für die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserbeseitigung, als auch für das Straßennetz. Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind zusätzliche Hausanschlüsse von den öffentlichen Leitungen zu dem Baugrundstück zu verlegen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist als unproblematisch anzusehen, da nach Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz dieses nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst zu versickern bzw. in geeignete Rückhaltesysteme, wie Zisternen, Versickerungs- und Verdunstungsflächen oder ähnliches aufzufangen ist und lediglich Überschussmengen aus diesen Anlagen in das öffentliche Kanalsystem der Verbandsgemeindewerke Herrstein eingeleitet werden kann.

Die Fläche des neu hinzukommenden Baugrundstücks ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein zwar nicht als Baufläche, sondern als Dauergrünland, die einzubeziehenden bereits bebauten Flächen sind als Wohnbauflächen „W" ausgewiesen; dennoch geht die Ortsgemeinde Niederwörresbach davon aus, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Nach Rechtsprechung ist das Entwicklungsgebot auch dann noch beachtet, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig übernommen werden, von dessen Grundkonzeption jedoch nicht abgewichen wird. Hier wird der Gemeinde ein Ermessensspielraum in gewissem Umfang eingeräumt. Die Ortsgemeinde Niederwörresbach hat bei der Änderung des Bebauungsplanes die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes beachtet; es handelt sich lediglich um eine konkretere Ausgestaltung der Flächennutzungsplanung. Auch werden die Flächen bei der nächsten Fortschreibung der Flächennutzungsplanung in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird in ihrem Charakter nicht angetastet. Es handelt sich um kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt; auch ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet von der Bebauungsplanänderung betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch auch die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen, da durch die Ausweisung neuer Bauflächen Versiegelungen zu erwarten sind.

notwendige Änderung des Vorentwurfes nach der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im bisherigen Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Niederwörresbach-West" war vorgesehen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
Die Kreisverwaltung Birkenfeld –Untere Naturschutzbehörde- hatte in ihrer Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht; u.a. sei zu erwarten, dass die Einbeziehung weiterer, bebaubarer Flächen in den Geltungsbereich mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden wären. Des Weiteren befände sich in diesem Bereich eine kleine und sehr nasse Feuchtwiese mit Binsen, die biotopkartiert und somit aus naturschutzrechtlicher Hinsicht schützenswert sei; außerdem weise der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein für diesen Bereich Dauergrünland (Glatthaferwiese) aus, was ebenfalls den Zielen der amtlichen Biotopkartierung entspräche.

Dennoch ging die Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist, jedoch müssten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als auch die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht untersucht und in einem Umweltbericht dokumentiert werden.
Daraufhin wurde von Seiten der Ortsgemeinde Niederwörresbach das Landschaftsarchitekturbüro Planwerkstatt 21, Niederhosenbach mit der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes beauftragt, durch die die entsprechenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen untersucht und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Untersuchung einschließlich der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Satzungstext als Festsetzung aufgenommen.

Niederwörresbach, den 15.08.2013
Ortsgemeinde Niederwörresbach

.....
(Arnold Weinz)
Ortsbürgermeister