

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Vogelsheck“ der Ortsgemeinde Schmidthachenbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schmidthachenbach hat beschlossen, den seit 1973 gültigen Bebauungsplan „Auf der Vogelsheck“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zu ändern und in südwestlicher Richtung zwei weitere Baugrundstücke auszuweisen. Dadurch wird der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Die Erweiterung erfolgt wegen Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen. Zwar hat die Ortsgemeinde ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Bereich „Auf Stollershöh“ eingeleitet. Aufgrund der notwendigen Planungs- und Vorbereitungszeit ist mit der Realisierung dieses Baugebietes jedoch erst mittelfristig zu rechnen und das Gebiet steht für eine kurzfristige Bebauung nicht zur Verfügung. Auch im vorhandenen Baugebiet „Auf der Vogelsheck“ gibt es noch 3 freie Bauplätze. Diese sind jedoch relativ klein und damit nicht für jeden Bauherrn attraktiv.

Die zusätzlichen beiden Baugrundstücke lassen sich über die vorhandenen Erschließungsanlagen ohne Weiteres anbinden. Dies gilt sowohl für das Straßennetz als auch für Abwasserbeseitigung sowie Wasser- und Stromversorgung.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren erfolgen, weil dadurch die Grundzüge des Bebauungsplanes „Auf der Vogelsheck“ nicht berührt werden. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Erweiterungsfläche ist im Verhältnis zum Gesamtgebiet relativ klein, so dass etwa zusätzliches Verkehrsaufkommen unbedeutend ist. Warum die Fläche nicht bereits bei der erstmaligen Aufstellung in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde, lässt sich nach 25 Jahren nicht mehr nachvollziehen.

Die Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde zwar nicht als Baufläche sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dennoch geht die Ortsgemeinde davon aus, dass mit der Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen wird. Nach der Rechtsprechung ist das Entwicklungsgebot auch noch beachtet, wenn die Darstellung des Flächennutzungsplanes durch den Bebauungsplan konkretisiert wird und von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht abgewichen wird. Bebauungspläne müssen mit dem Flächennutzungsplan nicht völlig übereinstimmen. Hier wird der Gemeinde ein Ermessensspielraum im gewissen Umfang eingeräumt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird dennoch beachtet. Es handelt sich lediglich um eine konkretere Ausgestaltung der Flächennutzungsplanung. Da die Erschließung der Flächen ohne weitere Erschließungsmaßnahmen möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass es sich städtebaulich durchaus um eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Baugebietes handelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind gemäß § 1 (a) Baugesetzbuch auch die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich als Weide genutzte Wiesen. Unmittelbar benachbarte Heckenbestände bzw. Streuobstbestände wurden nicht in die Erweiterungsplanung mit einbezogen, so dass insofern der

Eingriff schon minimiert wird. Durch die Bebauung der beiden Baugrundstücke werden allerdings Versiegelungen erfolgen. Nach Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Birkenfeld ist ein Ausgleich für den Eingriff jedoch auf den Baugrundstücken möglich. Die Änderungssatzung des Bebauungsplanes sieht daher Maßnahmen zur Minimierung bzw. Anpflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken vor. Diese Maßnahmen dienen sowohl als Ausgleich für Versiegelungen als auch zur Einbindung in das Landschaftsbild.

Bereits vor der offiziellen Einleitung des Änderungsverfahrens hatte eine Bürgerinitiative Ringstraße - Flurstraße Bedenken geltend gemacht mit dem Ziel, eine Nachveranlagung der beiden zusätzlichen Baugrundstücke und eine Erstattung für die „Altanlieger“ zu erreichen. Im Rahmen einer Bürgerfragestunde in der Gemeinderatssitzung am 27.01.1999 hatte die Verwaltung ausführlich über die finanziellen Belastungen für die beiden zusätzlichen Baugrundstücke unterrichtet. Danach sind die Abwasserbeseitigungsbeiträge sogar höher als bei den „Altanliegern“. Für den Anschluss an die Wasserversorgung ist ebenfalls der übliche Baukostenzuschuss zu zahlen. Auch die Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasserbeseitigung werden teurer sein, weil ein Aufbruch und die Wiederherstellung der Straße notwendig ist. Lediglich eine Veranlagung zu Straßenbeiträgen ist rechtlich nicht mehr möglich, weil die Veranlagung bestandskräftig ist. Somit entfällt auch eine anteilmäßige Erstattung an die „Altanlieger“. Die Eigentümer haben sich jedoch zu einer freiwilligen Leistung bereit erklärt, die auch bereits entrichtet wurde und die vom Gemeinderat für einen gemeinnützigen Zweck verwendet wird und somit der Allgemeinheit zugute kommt. Der Gemeinderat hatte in der gleichen Sitzung trotz der bekannten Einwände der Anlieger das Bebauungsplanänderungsverfahren durch Beschluss eingeleitet.

Während der Offenlegungsfrist vom 25.02. bis 24.03.1999 wurden durch Herrn Hans Fritz, Hauptstr. 23, Schmidthachenbach Anregungen (als Widerspruch bezeichnet) vorgebracht. Neben den von der Bürgerinitiative erwähnten Argumenten hat Herr Fritz vor allem auch bemängelt, dass die Parzelle 109 erneut nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und damit mit Kosten belastet wird. Hierzu hat die Ortsgemeinde darauf verwiesen, dass in dem ersten Änderungsentwurf diese Parzelle als Baufläche mitenthalten war. Die Landespflegebehörde hatte jedoch Bedenken geltend gemacht, u.a. weil dieses Grundstück vollkommen mit Gehölz angepflanzt ist. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung - Untere Landesplanungsbehörde - hat sich die Ortsgemeinde dann entschieden, dieses Grundstück nicht als Baufläche mitauszuweisen und die Landespflegebehörde hat der jetzt vorliegenden Änderung auch zugestimmt. Die Anregungen von Herrn Fritz konnten von der Ortsgemeinde aus den genannten Gründen nicht berücksichtigt werden (siehe auch Gemeinderatsbeschluss).

Schmidthachenbach, den 03.05.1999
Ortsgemeinde Schmidthachenbach

.....
Ortsbürgermeister

