

An Fachbereich/e:	3
Datum Erstellung:	30.03.2022
Vorlagen-Nr:	2022/OG/048
Gremium:	Ortsgemeinderat Mettendorf
Sitzung vom:	16.03.2022

Beschlussauszug zur weiteren Veranlassung

Öffentliche Sitzung

TOP 2

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mettendorf für das Teilgebiet "Im Holland", 1. Änderung

a) Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

b) Planbilligungs- u. Planauslegungsbeschluss, Verfahrensbeteiligungen

Sachverhalt gemäß Beschlussvorlage

a)

Im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung für Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Mettendorf den Bebauungsplan für den Teilbereich „Im Holland“ in einem beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB zu ändern.

Im Änderungsbereich mit der Ordnungszahl 1 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Stammpplan wird für den Bereich mit der Ordnungszahl 2 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

Gemarkung Mettendorf,

Flur 4,

Flurstück 105/1

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel, räumlicher Teilflächen nutzungsplan Neuerburg, sieht für den Planbereich „Mischgebiet“ vor. Eine Anpassung hierzu erfolgt im Rahmen einer späteren Anpassung/Berichtigung.

b)

Für die Änderung des Bebauungsplanes schreibt der Gesetzgeber ein förmliches Beteiligungsverfahren vor. Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 22.11.2021 bis einschließlich 21.12.2021 durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Des Weiteren wurde die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm im Rahmen einer informellen Vorabstimmung zu einer Stellungnahme aufgefordert sich fachlich zu äußern. Diese Stellungnahme lautet wie folgt:

„Anbei unsere informelle Vorabstimmung:

Baurecht:

- Im Bebauungsplan wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von I bzw. II festgesetzt. Zudem werden absolute Gebäudehöhen festgesetzt.
Wir weisen darauf hin, dass Staffelgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBauO darstellen. Nach den derzeitigen Festsetzungen wäre es somit möglich, zu dem I- bzw. II-geschossigen Baukörper zusätzlich noch ein Staffelgeschoss zu errichten. Die Gemeinde sollte prüfen, ob dies ihrem Planungswillen entspricht.
- In der Begründung wird auf die städtebauliche Konzeption der Festsetzung von GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse eingegangen. „*Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet...*“. In den Textfestsetzungen wird jedoch auch eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt. Dies sollte auch in die Begründung aufgenommen werden.
- Als unterer Bezugspunkt für die Messung der Gebäudehöhe wird die OK der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche „Im Holland“ definiert. Die Bebauung im Bereich des MI grenzt jedoch lediglich an die Hauptstraße. Zudem weist ein Straßenverlauf immer auch Höhenunterschiede auf. Insoweit muss der untere Bezugspunkt konkreter definiert werden. Da es sich vorliegend nur um einen kleinen Geltungsbereich handelt, würde sich ggf. alternativ die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NN anbieten.
- In den Textfestsetzungen wurde keine Aussage zur Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen – was so auch möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass damit die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO Bestandteil des B-Plans wird und Anwendung findet.
- Die Gemeinde hat bereits konkrete Angaben vorliegen, wie viele Wohneinheiten in den zukünftigen Gebäuden entstehen sollen. Dass diese Zahl tatsächlich eingehalten wird kann anhand der derzeitigen Festsetzungen des B-Plans nicht durchgesetzt werden. Sofern es dem Planungswillen der Gemeinde entspricht, nicht mehr als die derzeit geplante Zahl an Wohneinheiten zuzulassen, sollte ggf. eine entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- In Textfestsetzung Ziffer 3.1 sollte konkretisiert werden, dass die Beschränkung der Art der Zäune (nur Maschendrahtzaun usw.) für den gesamten Änderungsbereich gilt sowie die Höhenbeschränkung nur für Einfriedungen an der Grundstücksgrenze gilt. Ansonsten könnte es hier zu Verständnisproblemen kommen.

Naturschutz:

Gegen den Abriss der vorhandenen verfallenden Gebäude und die geplante Verdichtung der Bebauung (gegenüber den Vorgaben des aktuell bestehenden Bebauungsplans) bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten darum und halten es für erforderlich, im Planverfahren die Anregungen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 18.02.2021 sowie des Nachtrags zum Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 16.6.2021 insbesondere in Bezug auf die Festlegung von Abrisszeiträumen (Spätsommer/ Herbst), der Erhaltung vorhandener Einzelbäume, vor allem zur Hauptstraße hin und des Ersatzes entfallender Nistmöglichkeiten aufzugreifen.

Landesplanung:

Zum o.g. Vorhaben bestehen von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm keine Einwände.

Wir begrüßen die Bemühungen um Nachverdichtung ausdrücklich.

Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Ein oberirdisches Gewässer ist nicht betroffen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist über Rückhaltung auf den Grundstücken mit Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem vorgesehen.

Aus wasserwirtschaftl. Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.“

In der Folge können nunmehr die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Planentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan werden durch das beauftragte Planungsbüro, WeSt Stadtplaner, Ulmen, in der Sitzung vorgestellt.

Zu dieser Sitzungsvorlage wurden umfangreiche Anlagen im Rats- und Bürgerinformationssystem (<https://neuerburg.more-rubin1.de/>) hinterlegt. Bei Bedarf können die Unterlagen verwaltungsseitig für Sie ausgedruckt werden. Bitte wenden Sie sich hierzu an: Telefon: 0 65 64 69-13210 oder per E-Mail bauleitplanung@vg-suedeifel.de)

Beschluss

zu a)

Auf der Grundlage vorstehender Ausführung beschließt der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Holland“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen,
entspricht: einstimmig beschlossen**

zu b)

Der Ortsgemeinderat stimmt den vorliegenden und vorab zur Verfügung gestellten Planentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Holland“, 1. Änderung zu. Des Weiteren beschließt der Ortsgemeinderat die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 u. 3 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen,
entspricht: einstimmig beschlossen**