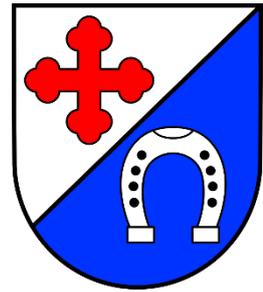


Ortsgemeinde Badem



Bebauungsplan

„Mertwies“

1. Änderung

Begründung

ENTWURF

04. Oktober 2021

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	4
4.	Planungskonzept und Änderungen.....	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
6.	Umweltbelange	6
7.	Abwägung	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Zur Entwicklung der Ortsgemeinde wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Wohngebiet ausweist. Das Wohngebiet „Mertwies“ wurde auf die Bedürfnisse der Gemeinde und der potenziellen Bauherren ausgelegt. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine mögliche Starkregenproblematik die südlichen Bereiche des Gebietes durch den Abfluss von Oberflächenwasser auf der Straße belasten oder gar gefährden könnte. Daher wurde die Planung zur Lage des Fußweges und mit gleichzeitiger Schaffung einer Ableitungsfläche für Oberflächenwasser optimiert.

Mit der Planänderung wurden einige Abgrenzungen angepasst, die sich im Nachgang zur Aufteilung der einzelnen Grundstücke als nachteilig erwiesen. So wurden die Baugrenzen in einigen Teilbereichen neu gefasst.

Da es sich bei der Planänderung nur um Anpassungen des geplanten Systems handelt, wird die Planung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Verfahren

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind gegeben, da die Planung lediglich geringe Anpassungen an die Entwässerung, fußläufige Erschließung und Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht. Das Grundkonzept der Ursprungsplanung bleibt unverändert.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Badem fasste in seiner Sitzung am ____ den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mertwies“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am ____.

Beteiligungsverfahren

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Badem in seiner Sitzung vom ____ zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am ____ hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Badem über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie den Bebauungsplan „Mertwies“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

3. Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Bebauungsplans „Mertwies“, im Südosten der Ortslage von Badem und hat eine Größe von rund 8.138 m². Es erstreckt sich über die Flurstücke 1/11 (teilweise), 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 und 1/29 der Flur 14 in der Gemarkung Badem.

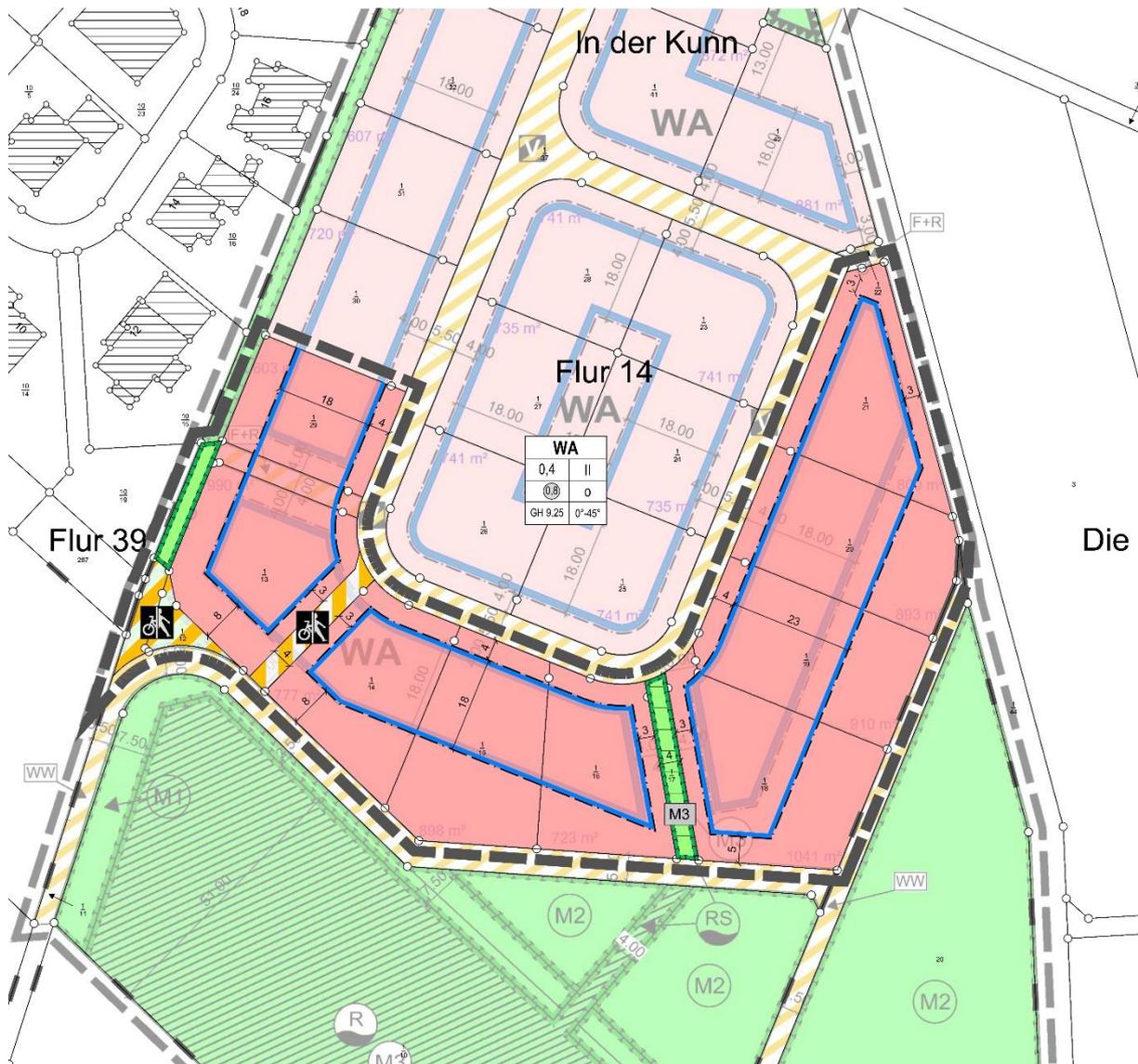


Plangebiet

(Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15 | Bebauungsplan „Mertwies“)

4. Planungskonzept und Änderungen

Das Planungskonzept sieht die Verlagerung des Fußweges mit Schaffung der Funktion einer wasserführenden Trasse für den Fall von Starkregen vor. Somit kann das Risiko für die Grundstücke im Süden des Plangebietes minimiert werden, dass Starkregenereignisse diese Grundstücke gefährden.



Überlagerung Planung und geltender B-Plan

(Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15 | Bebauungsplan „Mertwies“ | Entwurf 1. Änderung)

Zudem wird das Fußwegekonzept im Bereich des südwestlichen Anschlusses an die Bestandsbebauung optimiert und auf den umgelegten Fußweg angepasst. Dadurch entsteht eine geringfügig größere Fußwegefläche, die hingegen nicht voll versiegelt wird. Die Trasse des bisherigen Fußweges im Südosten wird dem westlichen Grünstreifen zugeschlagen.

Am neuen Fußweg wird das bisherige Baufenster unterbrochen. Dafür wird es an der Stelle des ehemaligen Fußweges zusammengeführt. Hierbei werden auch die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes unterbrochen bzw. zusammengeführt.

In den seitlichen Abständen sowie im hinteren Bereich der südöstlichen Grundstücke werden die Baugrenzen angepasst. Die seitlichen Abstände sollen von bislang 4,00 m auf zukünftig 3,00 m an die Wege und Grünflächen heranrücken können. Dies dient der besseren Ausnutzung bei der Bebauung, da die Zuschnitte der Grundstücke hier teilweise aufgrund der eingemessenen Winkel eine praktikable Bebauung erschweren. Im Südosten wird die hintere Baugrenze um 5,00 m weiter ausgedehnt. Das Baufenster erhält dadurch eine Tiefe von 23,00 m. Dies erleichtert die Flexibilität auf den Grundstücken und ermöglicht insbesondere für das nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Mertwies“ neu geschaffene Flurstück 1/18 eine angemessene Bebaubarkeit.

Insgesamt handelt es sich um Optimierungen der Planung, die keine Anpassung von textlichen Festsetzungen erfordert. Lediglich die Abgrenzungen im Plangebiet werden optimiert. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Sowohl raumordnerische Ziele als auch die Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht abweichend von der Rechtskräftigen Planung berührt. Die Planung gilt daher auch weiterhin als mit den Zielen und Darstellungen übergeordneter Planungen vereinbar.

6. Umweltbelange

Die im Ursprungsverfahren berücksichtigten Umweltbelange aus der umfassenden Umweltprüfung und der Integration von Maßnahmen werden durch die Planänderung nicht berührt. Alle vorgesehenen Maßnahmen werden auch weiterhin übernommen. Die aus der Nutzung in Grünflächen überführen Bereiche werden der Nutzungsvorgabe aus der Ursprungsplanung angepasst. Die aus dem Grünsystem entnommenen Flächen werden in die Wegestruktur eingebunden. Insgesamt erfolgt flächensummarisch eine nur geringe Anpassung von mehreren Quadratmetern, die in der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen kein Gewicht haben werden. Daher gelten die Umweltbelange weiterhin als beachtet.

Erweiternd zur bisherigen Behandlung der Umweltbelange aus dem Ursprungsverfahren, wird mit der vorliegenden Planänderung dem Belang des Hochwasserschutzes / Starkregens in verbesserter Form nachgekommen.

7. Abwägung

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Planung wurden Vor- und Nachteile der Planänderung erörtert. Die Planung dient der Optimierung des Gebietes aus Sicht der Oberflächenwasserbehandlung, der Bauherrenfreiheit und der Risikovorsorge. Daher wurden alle bekannten Belange im Verfahren beachtet, gewichtet und abgewogen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Mertwies“, 1. Änderung der Ortsgemeinde Badem beigelegt.

Badem, den _____

(Ortsbürgermeister)