

Begründung
zum Bebauungsplan
„Ober der Hohl“ 3. Änderung

Stadt Mendig

Stand: Februar 2018
Gehört zum Stand: Satzungsexemplar

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Mendig ist bestrebt, diverse Baulücken im bestehenden Bebauungsplänen durch Erweiterung der Bauflächen nach zu verdichten. Vorliegend erfolgt die Nachverdichtung durch die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Hohl“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

2.0 Aufstellungsbeschluss, Verfahren, Geltungsbereich des Plangebietes

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 28.06.2016 vom Rat der Stadt Mendig gefasst.

Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Die für das Verfahren zulässige Grundflächengrenze von 20.000 m² wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche unterschritten. Es ergeben sich zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Bebauungsplan wird im Zuge der Nachverdichtung und der Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

In der Zeit vom 14.07.2016 bis 28.07.2016 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an den Planungsabsichten der Stadt Mendig beteiligt; in der Zeit vom 14.11.2016 bis 14.12.2016 wurde das Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2017 beteiligt gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Kreisverwaltung Mayen Koblenz vom 18.09.2017: Keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- Energienetze Mittelrhein vom 07.09.2017: Belange werden nicht berührt.

Somit bedurften die eingegangenen Anmerkungen keiner weiterer Würdigung bzw. waren keine Änderungen oder Anpassungen der Planung notwendig.

Bei den o.g. Beteiligungen wurde die Planung mit „2. Änderung“ betitelt. Dies wird im Satzungsbeschluss und auf dem Satzungs- und Planungstext berichtigt. Da es sich hier nur um eine redaktionelle Änderung handelt, ist keine erneute Offenlage notwendig.

3.0 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Bebauungsplan wie auch die Änderungsplanung weist für das Grundstück allgemeines Wohngebiet aus.

4.0 Erschließung

Die Erschließung des neu zu bildenden Baugrundstückes ist derzeit durch Anschluss an die Straße „Auf Schruf“ sichergestellt.. Sollte eine Grundstücksteilung ohne unmittelbare Anbindung an die Straße „Auf Schruf“ erfolgen, ist die Erschließung des in 2. Bautiefe liegenden Grundstückes durch geeignete Maßnahmen und Rechtsakte (Baulast oder Grunddienstbarkeit) sicherzustellen.

5.0 Maß der baulichen Nutzung

Um sicher zu stellen, dass sich das künftige Bauvorhaben in die bisherige seit Jahrzehnten gewachsene Umgebungsbebauung einfügt, werden die textlichen Festsetzungen der Urplanung unverändert beibehalten.

6.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Umweltprüfung oder eine zusammenfassende Erklärung sind im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht erforderlich.

Aus Sicht des europäischen Artenschutzes wurde der Planbereich betrachtet. Es handelt sich hierbei um eine gärtnerisch genutzte Fläche, die keine wertgebenden Strukturen für den Artenschutz aufweist. Auch die Umgebung des Planbereiches weist keine schützenswerten Flächen oder Strukturen auf. Dementsprechend ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Mendig, den 27.09.2018

Hans-Peter Ammel
Stadtbürgermeister

