

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

Begründung

1. Erfordernis der Planung

Nach der Rechtsprechung des BVerwG dürfen in der Bauleitplanung ausgewiesene Ausgleichsflächen innerhalb von Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG weder überplant noch verlegt werden.

Nach § 188 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig ihre Bauleitplanung an die Erfordernisse der Flurbereinigung anzupassen. Sofern eine Verlegung von Ausgleichsflächen in dem Flurbereinigungsverfahren notwendig wird, sollte sie gemäß dem Abstimmungsgebot nach § 188 Abs.2 BauGB frühzeitig besprochen und das weitere Vorgehen einvernehmlich festgelegt werden.

Die Ortsgemeinde kann entsprechen § 9 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplan dahingehend ändern, dass die Nutzung der zu verlegenden Ausgleichsflächen für Ausgleichszwecke zum Zeitpunkt der Feststellung des Planes nach § 41 FlurbG (Wege und Gewässerplan) aufgehoben ist und die Flächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind.

Verfahrensmäßig wird diese Änderung der betroffenen Bebauungspläne durch eine aufschiebend bedingte Teilaufhebung umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch im Flurbereinigungsverfahren neu festgesetzte gleiche oder gleichwertige landschaftsgestaltende Maßnahmen in veränderter bzw. anderer Lage ersetzt. Dies erfolgt zeitgleich Zug um Zug indem die neuen Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 BauGB als öffentliche Anlagen im Plan nach § 41 FlurbG festgestellt und im weiteren Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens über den Plan gem. § 58 Abs. 4 FlurbG auch eine dauerhafte Sicherung festgesetzt werden.

Damit ist der Weg frei, die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich im Flurbereinigungsverfahren neu festzusetzen, z.B. an eine andere Stelle zu verlegen und dabei eventuell auch nach Art und Umfang zu verändern.

Das DLR Westerwald-Osteifel führt als Flurbereinigungsbehörde zurzeit das Flurbereinigungsverfahren Horhausen-Willroth-Krunkel durch. Während des Verfahrens hat sich ergeben, dass eine planerische Ergänzung am Plan nach § 41 erfolgen muss. Diese Ergänzung soll u.a. eine Wegebaumaßnahme vorsehen, die Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Maisstück“ durchschneiden wird. Zudem werden weitere Ausgleichflächen notwendigerweise verlegt.

Zur einvernehmlichen Festlegung dieser Vorgehensweise wurde am 12.04.2019 eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen dem DLR Westerwald-Osteifel und der Ortsgemeinde Krunkel geschlossen, der der Ortsgemeinderat Krunkel mit Beschluss vom 18.07.2019 zugestimmt hat.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

Diese sieht u.a. Wegebaumaßnahmen (Spurbahnweg, Kurvenaufweitung) vor, die die Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf den Flurstücken Nr. 159 und 286, Flur 8 Gemarkung Krunkel durchschneiden werden.

Die Verlegung der Wirtschaftswege soll die Erschließungssituation für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke in der Gemarkung Krunkel, Flur 8 im rückwärtigen Bereich des Sonnenweges verbessern.

Zudem wird wegen der Gestaltung der wertgleichen Landabfindung die Verlagerung der kommunalen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 41 und 42 erforderlich.

Die neuen Verkehrsflächen der Wirtschaftswege sollen zukünftig liegen:

1. am südlichen Ende des Grundstücks Altbestand Gemarkung Krunkel, Flur 8, Flurstück 159
2. innerhalb des Grundstücks Altbestand Gemarkung Krunkel, Flur 8, Flurstück 286,

Die neuen Ausgleichsflächen sollen zukünftig liegen:

1. deckungsgleich mit Altbestand Gemarkung Krunkel, Flur 8, Flurstück 287 (mit Ausnahme einer Teilfläche am nördlichen Ende dieses Flurstücks)
2. innerhalb des Grundstücks Altbestand Gemarkung Krunkel, Flur 8, Flurstück 286 bis auf die neue Verkehrsfläche
3. Deckungsgleich mit Altbestand Gemarkung Krunkel, Flur 8, Flurstück 159 (bis auf die neue Verkehrsfläche)
4. Neubestand Gemarkung Krunkel, Flur 14, Flurstück 115

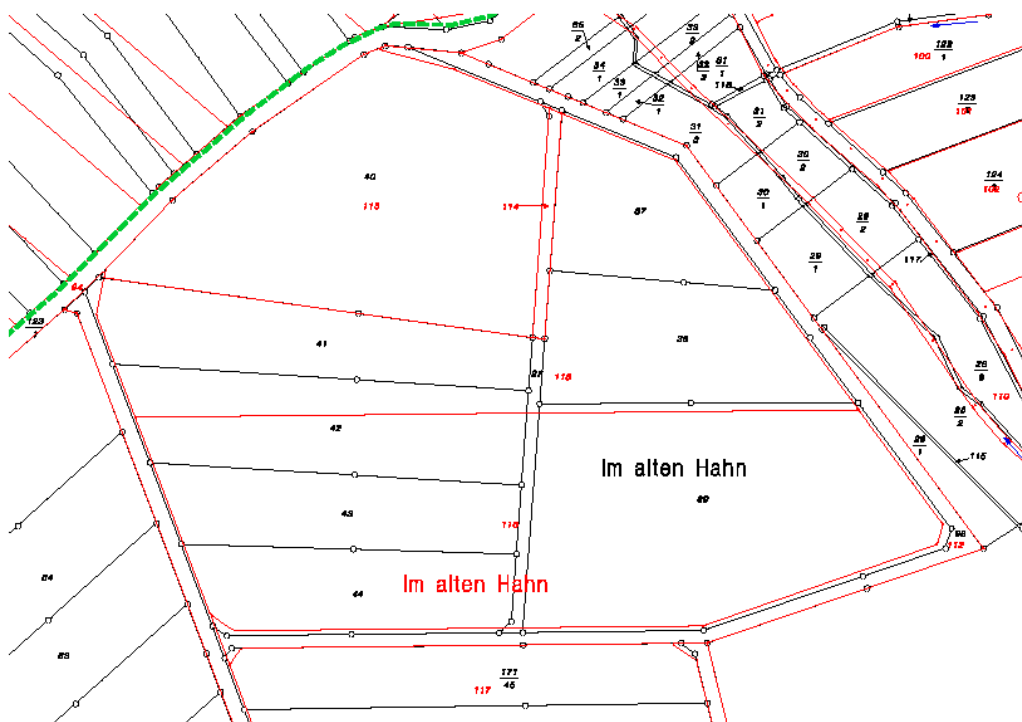
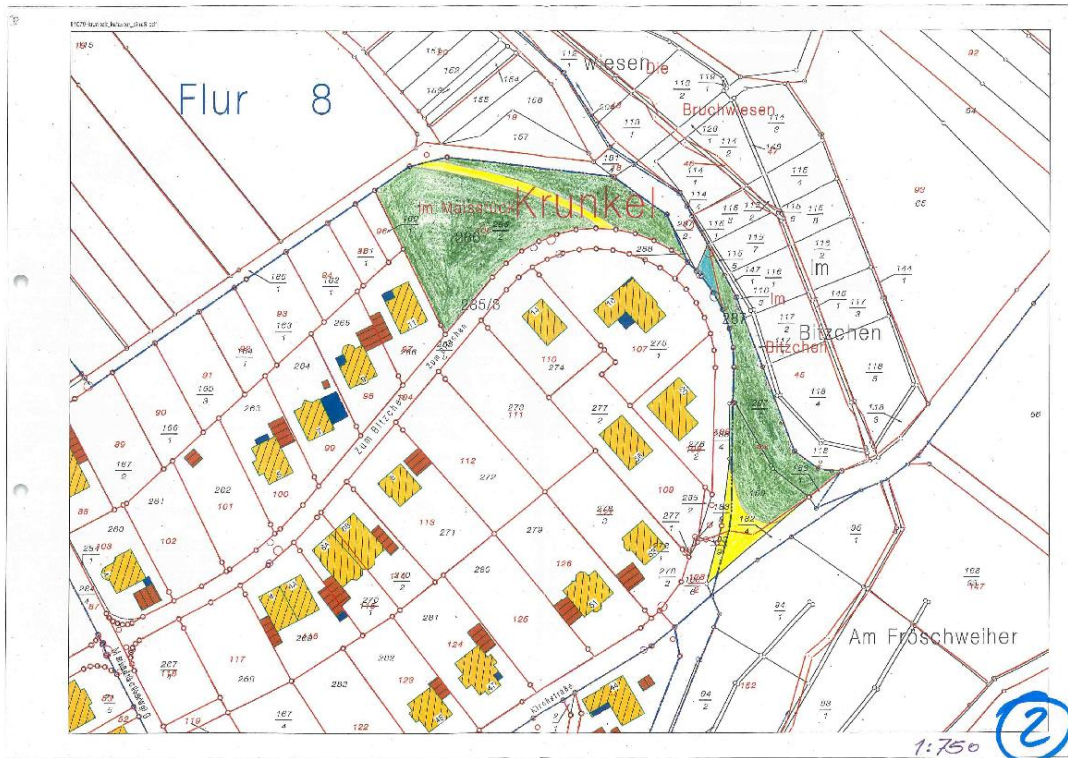
Erläuterung:

Altbestand = Flurstückbezeichnungen vor der Flurbereinigung

Neubestand = Flurstückbezeichnungen gemäß Neuzuteilung in der Flurbereinigung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020



1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

Voraussetzung § 9 BauGB

„In den besonderen Fällen“

Ein Baurecht auf Zeit darf nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Damit ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe erforderlich, die eine Abweichung von dem Grundsatz rechtfertigen, dass die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich auf Dauer angelegt sein sollen.

Bei der hier betrachteten Verlegung städtebaulichen Ausgleichsflächen ergibt sich die städtebauliche Begründung aus der speziellen Planungspflicht der Gemeinden nach § 188 BauGB in Verbindung mit dem Beschleunigungsgrundsatz der Flurbereinigung. § 188 BauGB zielt darauf ab, Bauleitplanverfahren und Flurbereinigungsverfahren sowohl inhaltlich als auch zeitlich aufeinander abzustimmen und die Planungsprozesse zu harmonisieren. Damit ist die Gemeinde gehalten, bei einer aus agrarstrukturellen Gründen notwendig werdenden Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zurückzugreifen, wenn hierdurch eine sachgerechte Lösung der Konfliktsituation und koordinierte Durchführung beider Planungsprozesse möglich ist. Das Vorliegen eines besonderen Falls ist somit gegeben.

„festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung“

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um Festsetzungen nach § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB und fallen somit unter den Anwendungsbereich der Norm.

Bei den Wirtschaftswegen handelt es sich um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

„bis zum Eintritt bestimmter Umstände“

Durch den Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG wird die Nutzung der bisherigen Ausgleichsflächen anders geregelt. Die Bestandskraft bzw. Genehmigung des Wege- und Gewässerplans als eindeutig festgelegter Zeitpunkt erfüllt das Kriterium des Eintritts eines bestimmten Umstandes.

„Folgenutzung“

Bei der Folgenutzung handelt es sich um eine „Soll-Vorschrift“, Diese soll verhindern, dass nach dem gewollten Ende der Zulässigkeit der bisherigen Nutzung die weitere Verwendung der Flächen offen bleibt.

Diese Soll-Vorschrift ermöglicht es aber auch, in atypischen Fällen auf die Festsetzungen einer Folgenutzung zu verzichten, wenn andere Nutzungsregelungen im Zusammenwirken mit den

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

Festsetzungen des Bebauungsplans greifen. Dies ist hier der Fall. Bei der Eingriffsbewältigung hat die Gemeinde nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB einen großen Handlungsspielraum um Ausgleichsmaßnahmen auch mit anderen Instrumenten verbindlich zu regeln.

Durch den Ersatz der Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der zu verlegenden Ausgleichsflächen durch entsprechende Regelungen in der Flurbereinigung ist die Festsetzung einer Folgenutzung im Bebauungsplan entbehrlich.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan soll im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Änderungen nach § 13 BauGB setzen als wesentliches Kriterium voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Bei der Frage, was die Grundzüge der Planung im konkreten Einzelfall sind, muss die jeweilige Planungssituation individuell bewertet werden, weil der Begriff nicht allgemeingültig mit festen Vorgaben definiert werden kann.

Die Änderung darf keine derartige Bedeutung haben, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan muss letztlich noch im Bereich dessen liegen, was die Gemeinde als Plangeber insgesamt gewollt hat.

Bei der hier betrachteten Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen im Zusammenspiel von Bauleitplanung und Flurbereinigung handelt es sich um den Fall des § 1 a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 BauGB vor: „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“.

Die betroffenen Bebauungsplanfestsetzungen werden lediglich durch inhaltsgleiche Regelungen und Festsetzungen der Flurbereinigung abgelöst, die die gleichen Rechtswirkungen entfalten (öffentlich-rechtliche Zweckbindung als städtebauliche Ausgleichsfläche i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB im Wege- und Gewässerplan).

Dies verdeutlicht, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren erfüllt sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung / Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

3. Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Schutzgut Mensch:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für den Menschen. Die Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit schutzwürdigen Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld bleibt weiterhin gewahrt und wird nicht nachteilig verändert

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Maisstück“ Ortsgemeinde Krunkel

Stand: Juli 2020

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen könnten. Auch umliegende Lebensräume werden durch den Bebauungsplan nicht nachteilig oder zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für den Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die zulässige Größe versiegelter Bodenflächen, auf denen kein Niederschlagswasser versickern kann, bleiben unverändert. Es werden über den bisherigen Rahmen hinaus auch keine Nutzungen zugelassen, die zu einer besonderen/erhöhten Gefährdung des Schutzgutes Wasser führen könnten.

Schutzgut Klima:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für das Klima.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für die Landschaft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für Kultur- und sonstige Sachgüter.