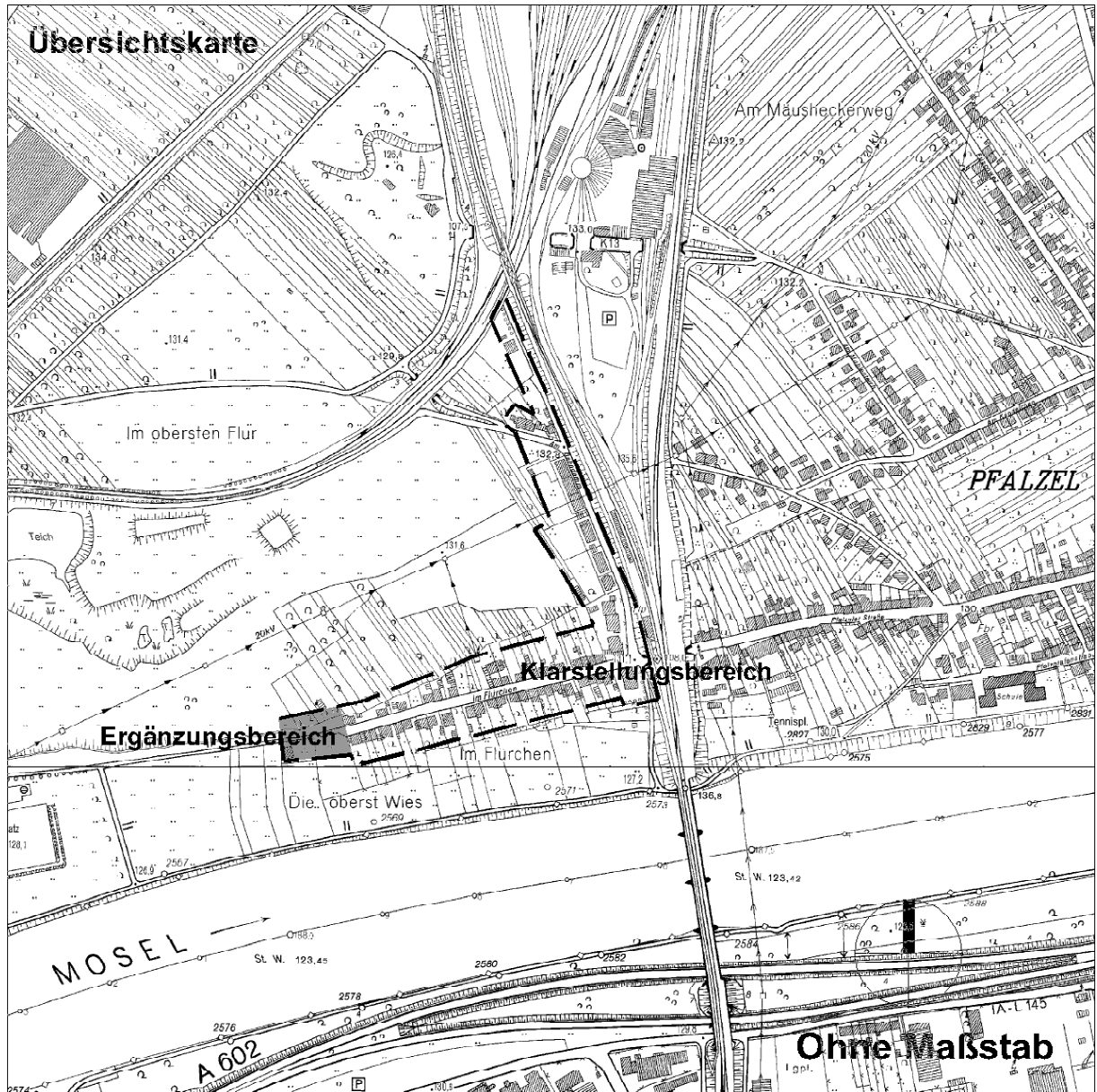


STADT TRIER

INNENBEREICHSSATZUNG „IM FLÜRCHEN“

Begründung



Bearbeitung: Stadtplanungsamt Trier
Stand Juni 2007 (Entwurf für die 2. öffentliche Auslegung)

G:\61\61Grafik\80 - Innen- und Außenbereichssatzungen\Innenbereichssatzungen\Im Flürchen\Begründungen\Begründung
Offenlegung2neu.doc



INHALT

Seite

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Lage und Charakteristik des Satzungsgebietes	1
3	Rechtliche Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB	2
4	Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhangs	3
4.1	<i>Klarstellungsbereich</i>	3
4.2	<i>Ergänzungsbereich.....</i>	3
4.3	<i>Ergänzende Regelungen innerhalb der Ergänzungssatzung.....</i>	3
5	Erschließung	5
6	Kosten	6
7	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Planung	6

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Interesse der Klärung von Zulässigkeitsfragen für Bauvorhaben macht die Stadt Trier neben dem Instrument des Bebauungsplans auch von Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB Gebrauch. In untergeordnetem Umfang sollen diese Satzungen auch zur Schaffung von Wohnbauland dienen.

Zu den klärungsbedürftigen Bereichen gehört nach dem bestehenden Arbeitsprogramm¹ auch die Siedlung „Im Flürchen“ im Stadtbezirk Pfalzel.

Für diesen Bereich besteht primär die Zielsetzung, eine klare Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen, um in der Praxis sich immer wieder ergebende Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben auszuräumen. Derartige Schwierigkeiten betreffen für das vorliegende Plangebiet überwiegend die Bereiche im Norden der Straße „Am Bahndamm“ und im Westen der Straße „Im Flürchen“. Die Zielsetzung einer klaren Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich soll für den überwiegenden Teil des Plangebietes mittels einer Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) umgesetzt werden.

Die Klarstellungssatzung soll im westlichen Teil des Plangebietes mit einer so genannten Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) verbunden werden, um hier neben der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, durch Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche nördlich der Straße „Im Flürchen“ in den Innenbereich, einen Beitrag zur Wohnbaulandschaffung zu leisten. Diese Maßnahme eröffnet zugleich die Möglichkeit, auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung mit den Begünstigten der Planung, die bisher ungeordneten Erschließungsverhältnisse in diesem Bereich nachhaltig neu zu ordnen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufstellung und öffentliche Auslegung der Innenbereichssatzung „Im Flürchen“ beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum zwischen dem 20.02.2002 und 20.03.2002.

2 Lage und Charakteristik des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet gehört zu den Stadtbezirken Pfalzel bzw. Biewer (Gemarkung Pfalzel, Flur 11) und liegt westlich Bahnlinie Trier-Koblenz. Es umfasst die Bebauung entlang der

Straßen „Im Flürchen“ und „Am Bahndamm“. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 4,0 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes sind der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Die Grenze der Bebauung an der Straße „Im Flürchen“ bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Stadtbezirken Pfalzel und Biewer. Die Art der Nutzung an der Straße „Im Flürchen“ ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise. Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser wechseln mit Mehrfamilienhäusern.

Die Straße „Am Bahndamm“ gehört vollständig zum Stadtbezirk Pfalzel und verläuft von der Straße „Im Flürchen“ aus abzweigend in nördliche Richtung parallel zur Bahnlinie. Nutzung und Bauweise entsprechen derjenigen der Straße „Im Flürchen“; die Bebauung ist jedoch nur einseitig auf der Bahn abgewandten Seite der Straße angeordnet. In der Verlängerung der Straße in nordwestliche Richtung setzt sich eine Wohnbebauung (Haus Nr. 8, 9, 10) fort, die aus drei Einzelhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) besteht. Dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen. In einem Abstand von 70 m in nördliche Richtung schließt ein zweigeschossiges Wohnhaus die Siedlungsentwicklung ab.

¹ Drucksache Nr. 330/2000, Beratung in der nichtöffentlichen Sitzung des Dezernatsausschusses V am 12.09.2000

Der Großteil des Plangebietes an den Straßen „Im Flürchen“ und „Am Bahndamm“ kann zweifelsfrei dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden. Zweifel hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage ergeben sich - wie oben dargestellt - demgegenüber in den Bereichen nördlich des „Philosophenwegs“ sowie am westlichen Rand der Straße „Im Flürchen“.

3 Rechtliche Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Anforderungen gemäß b) und c) sind in Bezug auf die vorliegende Satzung erfüllt. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Bezüglich a) (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung) ist für den Bereich der vorliegenden Satzung folgendes festzustellen:

Ein Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Trier besteht nicht, da der Bereich der Ergänzungssatzung im Flächennutzungsplan als „allgemeine Grünfläche“ ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt ist.

Die Einbeziehung des Ergänzungsbereichs in die Innenbereichssatzung „Im Flürchen“ schafft auch keine Konflikte mit den Zielen der Wasserwirtschaft bzw. dem Hochwasserschutz. Für den innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Bereich werden mit der Satzung keine über den Bestandschutz hinausgehenden Zulässigkeitstatbestände geschaffen. Der nördliche Teil des betroffenen Flurstücks 108/9 Grundstücks ist bereits jetzt bis zu einer Tiefe von ca. 25 m angeböschd und befindet sich in einer Art Plateaulage oberhalb der Wasserstandsgrenze; das vorhandene Wohngebäude steht auf dieser Anhöhe ca. 20 cm über Straßenniveau auf den Fundamenten eines ehemals landwirtschaftlichen Gebäudes, das durch Brand zerstört wurde.

Die in der Satzung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst lediglich den baulichen Bestand, so dass es durch potentielle Erweiterungsbauten oder Anbauten (z.B. Garage) zu keiner zusätzlichen Überbauung und damit zu einer weiteren Behinderung des Wasserabflusses bei Hochwasser kommt. Im übrigen ist auf den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Nr. 4.3 dieser Begründung) sowie auf das wasserrechtlich hier ohnehin gegebene Erfordernis zur Beteiligung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Rahmen bauaufsichtlicher Zulassungsverfahren zu verweisen.

4 Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhangs

Die Innenbereichssatzung „Im Flürchen“ besteht aus der Verbindung einer so genannten Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) mit einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die räumliche Differenzierung der beiden Teilbereiche ist in der Übersichtskarte (Titelblatt) dargestellt.

4.1 Klarstellungsbereich

Die Festlegung des Klarstellungsbereichs orientiert sich an der geltenden Rechtsprechung. Als Kriterien für die klare Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich sind dabei im wesentlichen die Begriffe „Bebauungszusammenhang“ und „Ortsteil“ heranzuziehen. Ein Bebauungszusammenhang liegt dann vor, wenn die aufeinanderfolgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Demnach liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, wenn sie aufgrund einer tatsächlichen, aufeinanderfolgenden und zusammenhängenden Bebauung in einem Bebauungszusammenhang mit dem Ortsteil stehen.

Diese Voraussetzungen sind nahezu im gesamten Bereich der Klarstellungssatzung gegeben. Lediglich das Grundstück ganz im Norden der Straße „Am Bahndamm“ liegt außerhalb des eigentlichen Bebauungszusammenhangs. Es kann dennoch dem Innenbereich zugeordnet werden, da sich durch die angrenzende Bahnlinie eine klare Grenzziehung zum Außenbereich ergibt.

4.2 Ergänzungsbereich

Als Ergänzungsbereich wird eine Fläche westlich der letzten geschlossenen Bebauung an der Straße „Im Flürchen“ in die Satzung mit einbezogen.

Bei dem Bereich südlich der Straße handelt es sich um einen Grenzfall in der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. In ca. 60 m Entfernung vom letzten Wohngebäude in der Straße „Im Flürchen“ (Haus Nr. 37) schließt hier ein Wohngebäude an, das im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Rinderstall) in den 1950er Jahren errichtet wurde. Das landwirtschaftliche Gebäude mit Scheune wurde 1984 durch Brand zerstört. Im Jahr 2006 wurde für eine Erweiterung des Wohngebäudes eine Genehmigung auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erteilt. Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt über einen land- und forstwirtschaftlichen Weg, der als Verlängerung der Straße „Im Flürchen“ nach Biewer weiterführt.

Der Bereich südlich der Straße „Im Flürchen“, einschließlich der Fläche des ehemaligen Scheunengrundstücks, wird in den Ergänzungsbereich einbezogen. Im Interesse des Hochwasserschutzes und unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes wird der noch unbebaute Bereich der Ergänzungssatzung südlich der Straße „Im Flürchen“ als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

Konstitutiv in die Satzung mit einbezogen wird eine Fläche nördlich der Straße „Im Flürchen“ bis zu der durch das bestehende letzte Wohngebäude gebildeten Grenze. Mit dieser Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsfläche in den Innenbereich wird eine klare Ortsrandbildung sowie die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnbaugrundstücken angestrebt.

4.3 Ergänzende Regelungen innerhalb der Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 können im Bereich von Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht.

- Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

Die unter 4.2 dargestellte verkehrliche Erschließung des Ergänzungsbereichs wird in der Satzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass diese Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden darf.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der für Wohngebiete üblichen und in der BauNVO angegebenen Obergrenze.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur auf zwei begrenzt.

- Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Ziel dieser Festsetzung ist, für künftige Bauanträge eine eindeutige Beurteilungsgrundlage zu schaffen und so weitgehend den Gebietscharakter zu wahren.

- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Bereichs A (Fläche südlich der Straße „Im Flürchen“) werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt im Interesse des Hochwasserschutzes, indem der Überschwemmungsbereich von weiteren baulichen Anlagen freigehalten wird.

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und Abs. 3 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) anzuwenden. Im Klarstellungsbereich dieser Satzung ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB bauleitplanerisch keine Berücksichtigung und planerische Bewältigung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Im Ergänzungsbereich werden insgesamt rd. 1300 m² bislang unbebauter Flächen durch neu geplante Bau- und Verkehrsflächen überplant. Es handelt sich dabei um Biotopflächen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung und Einzelgehölze von geringer Wertigkeit. Das einzige vorhandene Gehölzexemplar von hoher Wertigkeit wird durch die Planung (Festsetzung) im Fortbestand gesichert.

Die anstehenden Böden sind zu hohem Anteil verdichtet / teilversiegelt und durch anthropogene Veränderungen (Unratablagerungen, Aufschüttungen) vorbelastet. Das Landschaftsbild bezüglich der Ergänzungsfläche ist insbesondere durch die nördlich angrenzende gewerbliche

Nutzung (Landschaftsbaubetrieb mit wenig geordneten Deponien und Materiallagerflächen) und diverser Schuppen (u. a. ein Gartenhaus) in unterschiedlichem Pflegezustand bis Verfallsstadium negativ vorgeprägt. Unrat und Aufschüttungen nördlich der Straße „Im Flürchen“ sowie ein hoher Anteil befestigter Flächen im Süden ergänzen diesen Eindruck.

Unter Eingriffsvermeidungsgesichtspunkten ist festzuhalten, dass von der Planung generell keine Naturpotentiale hoher Schutzwürdigkeit betroffen werden. Unter Verminderungsgesichtspunkten werden die Eingriffe infolge Überbauung südlich der Straße „Im Flürchen“ durch deutliche Beschränkung von Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagen stark reduziert. Maßgeblich (da am stärksten betroffen) zu quantitativen Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist im Falle des Ergänzungsbereichs das Schutzgut „Arten und Biotope“. Der Eingriff infolge baulicher Nutzung / Versiegelung betrifft dabei rund 700 qm Biotopflächen (überwiegend) geringer bis mittlerer Bedeutung.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe werden rund 700 m² Ausgleichsflächen benötigt. Diese Flächen bewirken nicht nur den Ausgleich von Eingriffen in die Naturpotentiale Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, sondern darüber hinaus langfristig eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die positive Ortsrandgestaltung. Da sich die möglichen flächenbezogenen Eingriffe ausschließlich auf den Bereich nördlich der Straße „Im Flürchen“ beziehen und die Eingriffe infolge einer Straßenverbreiterung lediglich marginaler Art sind (ca. 170 m²), ist es sinnvoll, den Eingriffsgrundstücken unmittelbar Ausgleichsflächen zuzuordnen. Diese können, in Anlehnung an die bereits bestehende Siedlungsstruktur als erweiterte Hausgärten mit extensiver Nutzung begriffen werden. Festgesetzt wurden somit Wiesenflächen mit extensiver Nutzung und der Auflage einer Anpflanzung von vier Hochstamm-Obstbäumen (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB) und zur landschaftsgerechten Gestaltung des westlichen Ortsrandes eine Laubgehölzfläche, deren markante Einzelbäume zukünftig das westliche Ortsrandbild positiv prägen.

Die Festsetzung bezweckt eine Biotopentwicklung, eine Aufwertung des Landschaftsbildes (der Ortsrandgestaltung) und eine Belastungsminderung für Boden und Grundwasser. Klimatisch wird durch die nur sehr geringen Neubauoptionen innerhalb weiträumiger unbebauter Landschaft von keiner relevanten Beeinträchtigung ausgegangen.

- Nachrichtliche Übernahme / Vermerk des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes

(§ 34 Abs. 4 Satz 4 i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes wird innerhalb des Bereichs der Ergänzungssatzung nachrichtlich übernommen.

Die sich auf der Grundlage des novellierten Wasserhaushaltsgesetzes (§ 31c des WHG) ergebende Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes (Bemessungsgrundlage HQ 100) ist in der Satzung gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

5 Erschließung

Im Interesse einer geordneten Erschließung des Ergänzungsbereichs ist der Ausbau des hier vorhandenen Wirtschaftsweges vorgesehen. Der z.Zt. noch als Wirtschaftsweg gewidmete, aber schon als öffentliche Durchfahrtsstraße genutzte Weg (Verlängerung der Straße „Im Flürchen“) ist als städtische Parzelle hier nur 1,40 m breit, wird bisher in einer Breite von ca. 5,0 m als Fahrweg genutzt, wobei dafür private Grundstücksfläche der jeweiligen Anlieger in Anspruch genommen werden.

Als Zuwegung für die künftig im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke (Parzelle Nr. 106/1; 108/3; 106/2) sollte der bis dort als Straße ausgebaute und gewidmete Wirtschaftsweg einen Querschnitt von 4,75 m haben, zuzüglich eines 1,25 m breiten einseitigen (entlang der nördlich gelegenen Parzellen) Gehweges. Die Straße „Im Flürchen“ wird damit nicht in dem selben Querschnitt (jetzt 10,00 m mit beidseitigem Fußweg) weitergeführt, sondern auf einen Gesamtquerschnitt von 6,0 m reduziert, was zur Erschließung der betreffenden Parzellen ausreicht. Mit dem teilweisen Ausbau der Straße soll gleichzeitig auch eine Wendefläche für Müllfahrzeuge angelegt werden. Durch den Ausbau und die Umwidmung müssen private Grundstücksflächen der Anlieger abgetreten werden.

Die Strom- und Wasserversorgung innerhalb des Ergänzungsbereich für die Parzelle Nr. 108/3 ist vorhanden. Eine Anpassung des Leitungssystems für die nördlich gelegenen Parzellen muss noch erfolgen. Die Schmutzwasserentwässerung soll zu Lasten der Begünstigten neu hergestellt werden (siehe Punkt Kosten).

6 Kosten

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind erschließungstechnische Maßnahmen mit der Bebauungsplanung verbunden. Die Kosten hierfür, einschließlich der entstehenden Planungskosten sollen durch entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Trier und den betroffenen Eigentümern übernommen werden, so dass keine Kosten für die öffentliche Hand entstehen.

Die zu erwartenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Ausbau des Mischwasserkanals in einer Länge von ca. 80 m (inkl. Vermessung und Planungskosten)	ca. 50.000 €
Straßenausbau mit Wendefläche (inkl. Auffüllung /Abgrabung und Beleuchtung sowie Planungskosten)	ca. 60.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	noch offen

7 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Innenbereichssatzung „Im Flürchen“ wird eine rechtsverbindliche Klarstellung für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben geschaffen. Die Satzung leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft eine Verlässlichkeitsgrundlage für die betroffenen Bürger.

Wie oben bereits dargestellt, werden mit den Regelungen der Satzungen keine Konflikte hinsichtlich des Hochwasserschutzes ausgelöst. Andere Konfliktpotenziale sind nicht erkennbar.

Der Stadt Trier entstehen durch die Maßnahme mit Ausnahme der städtebaulichen Planung keine weiteren Kosten, da die geplante Herstellung der neuen Erschließungsanlagen (Straße und Schmutzwasserkanal) auf der Grundlage einer vertraglichen Lösung vollständig von den Begünstigten übernommen werden soll.

Trier im Juni 2007