Ortsgemeinde Bollendorf

Bebauungsplan ‚Scheuerngarten'

Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: September 2014

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungserfordernis / Planungsziel 3
2 Verfahren 3
3 Plangebiet / Planungskonzeption 4
3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie 4
3.2 Nutzungskonzeption 4
3.3 Verkehrserschließung 4
3.4 Ver- und Entsorgung 4
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 5
3.6 Planungsalternativen 5
4 Vorgaben übergeordneter Planungen 5
4.1 Flächennutzungsplanung 5
5 Berücksichtigung der Umweltbelange 6
5.1 Radonprognose 7
6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte 8
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 8
6.2 Örtliche Bauvorschriften 9
6.3 Hinweise 9
7 Planverwirklichung / Durchführung des Bebauungsplanes 10
8 Flächenbilanz 10

1 Planungserfordernis / Planungsziel

In der Ortsgemeinde Bollendorf sollen im Rahmen der beabsichtigten verstärkten Innenentwicklung im Bereich „Scheuerngarten" Mischbauflächen ausgewiesen werden. Als Voraussetzung für eine Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren" beabsichtigt.

2 Verfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bollendorf hat am 20.12.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ‚Scheuerngarten' beschlossen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 19.10.2012 bis 02.11.2012 durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde im Zusammenhang mit dem Verfahren nach 13a BauGB abgesehen.

Am 11.03.2014 wurde der erste Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Dieser erste Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.03.2014 bis 28.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 27.03.2014 an der Entwurfsplanung beteiligt.

Am 22.07.2014 hat der Gemeinderat dann eine Planänderung gebilligt (2. Entwurf).

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der Zeit vom 11.08.2014 bis 25.08.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (2. Offenlage).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.08.2014 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung gegeben.

Am 16.09.2014 hat der Gemeinderat dann eine nochmalige Planänderung gebilligt (3. Entwurf).

3 Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet befindet sich in leicht südexponierter Innenortslage.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (3. Entwurf) umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bollendorf:

- Flur 4 – Flurstücke 258/37, 258/36, 258/44, 258/29, 1285/258, 1286/258, 1287/258, 1284/258, 1288/258, 1283/258, 1289/258, 1282/258, 1290/258, 1281/258, 1291/258, 1280/258, 1292/258, 1279/258, 1293/258, 1278/258, 1294/258, 1277/258, 258/31, 258/28, 258/27, 258/23, 258/26

Die im ersten Entwurf des Bebauungsplan noch überplanten Flurstücke 1362/15 tw., 1362/4, 1362/28, 1362/30, 1362/32, 1362/55, 1362/8 der angrenzenden Bollendorfer Flur 8 wurden zwischenzeitlich aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen (wie bereits zum 2. Entwurf).

3.2 Nutzungskonzeption

Ein konkretes Bauvorhaben, das im Plangebiet realisiert werden soll, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Bebauungsplan ist vielmehr als klassische Angebotsplanung seitens der Ortsgemeinde für mögliche Bauinteressenten zu verstehen.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt über eine Anbindung an die Landesstraße L 1 (Wallendorfer Straße) im Bereich bereits bestehender örtlicher Straßenflächen, welche auszubauen wären.

Zum geplanten Baugebiet wurde daher eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung (IB SCHERF 2014) erstellt. Diese Erschließungsplanung wurde in den Bebauungsplan übernommen, insbesondere in die zugehörige Planzeichnung. Die Erschließungsplanung (IB SCHERF 2014) hat auch entsprechende Fachhinweise / Vorgaben zuständiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, so dass diese auch im Bebauungsplan implementiert sind. Zudem sind zugehörige Hinweise teilweise im Anhang der textlichen Festsetzungen aufgeführt (vgl. Kap. 6.3).

3.4 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an eine örtlich vorhandene Abwasser-Kanalisation ist (Anbindung an östliche Neuerburger Straße - L 3) möglich.

Zwischenzeitlich wurde eine konkrete Entwässerungskonzeption für die Schmutzwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch IB SCHERF 2014 erstellt; zur örtlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden in diesem Zusammenhang auch Festsetzungen gemäß Kap. 6.1.5 getroffen (Wasserdurchlässige Beläge / Private Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Auch eine elektrische Stromversorgung ist gewährleistet (Innenortslage) und bei der innergebietlichen Erschließungsplanung berücksichtigt, z.B. bei der Straßenbeleuchtungsanlage.

Die künftige Wasserversorgung des geplanten Baugebietes soll aus östlicher Richtung über den vorhandenen Parkplatz geführt werden (außerhalb räumlicher Geltungsbereich, Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Neuerburger Straße). Versorgungs- sowie brandschutztechnisch erforderliche Hydranten sind entsprechend vorzusehen.

Zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen" wird das Plangebiet über die Verkehrserschließung an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die bereits oben genannte Erschließungsplanung (IB SCHERF 2014) berücksichtigt auch Rahmenvorgaben der Abfallwirtschaft, insbesondere zur Andienung mit Müllfahrzeugen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets sind derzeit ungefähr zu 2/3 im Besitz eines Investors. Ungefähr 1/3 befindet sich in Privateigentum.

3.6 Planungsalternativen

Eine grundsätzliche gemeindliche Alternativenprüfung / -planung ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt. Demnach hat die Baugebietsausweisung im Plangebiet eine prioritäre Bedeutung in der Ortsgemeinde (vgl. Kap. 4.1), insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist gemäß vorbereitender Bauleitplanung als Mischbaufläche (Neuausweisung 2-4 mit hoher Priorität) dargestellt. Diese Ausweisung steht aufgrund ihrer integrierten Lage mit dem Ziel 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' im Einklang und ist daher städtebaulich sowie landespflegerisch in besonderem Maße zu befürworten.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB ist keine eigenständige Untersuchung der betroffenen Umweltbelange (Umweltprüfung) durchzuführen und im Rahmen eines Umweltberichts zu dokumentieren.

Die zur Flächennutzungsplanung (vgl. Kap. 4.1) erfolgte landespflegerische Beurteilung kam zur zusammenfassend nur mäßigen Eingriffserheblichkeit von Natur und Landschaft.

Im Zusammenhang mit einer separat vorliegenden Artenschutzprüfung wurde zum Bebauungsplan eine Erfassung der örtlichen Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Demnach wird das Plangebiet derzeit in großen Teilen als innerörtliches Grünland mäßiger naturschutzfachlicher Wertigkeit genutzt. Vor allem im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind bereits bestehende Siedlungs- und Erschließungsbereiche vorhanden. Das Plangebiet ist letztlich insgesamt durch vorhandene Siedlung umgeben; es besteht keine Verbindung zu Außenbereichen. Vor allem im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind derzeit prägende Biotop- und Gehölzstrukturen existent, insbesondere regionaltypische Obstbaumbestände, welche naturschutzfachlich grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen sind. Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen (vgl. Kap. 6.1.5) ist daher ein möglicher Erhalt vorhandener Baum- und Strauchbestände berücksichtigt.

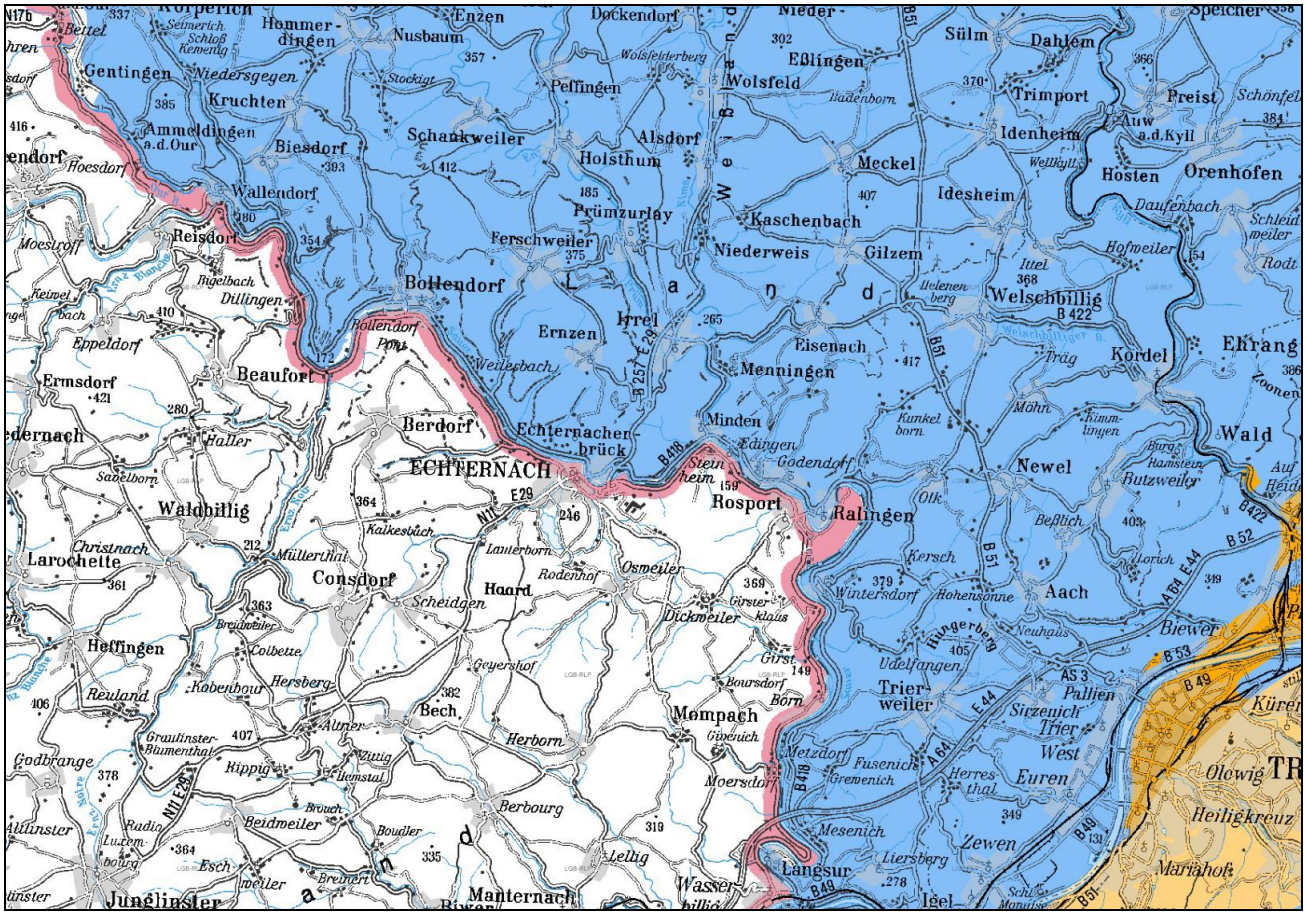
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Dennoch ist aufgrund der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zumindest teilweise davon auszugehen, dass eine verbindliche Kompensation durch private Anpflanzungen erfolgt.

Gemäß separat erfolgter Artenschutzprüfung sind keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

Zur Artenschutzprüfung wurde zudem eine spezielle faunistische Untersuchung zur derzeitigen Scheune in Flur 4 – Flurstück 258/37 durchgeführt. Unter sehr geringen Auflagen zum Scheunenabbruch (vgl. Kap. 7) auf Grundlage dieser Untersuchung ist der vorliegende Bauleitplan umsetzbar.

5.1 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.



Radonpotential (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz - Ausdruck vom 25.Jul.14; blau: hoch)

Bei Radon handelt es sich jedoch um eine zunächst nur potenzielle Belastung, der bei Neubauvorhaben ggf. mit baulichen Mitteln begegnet und entgegengewirkt werden kann.

Den künftigen Bauherren wird bei Bauvorhaben empfohlen, örtliche grundstücksbezogene Radonuntersuchungen durchzuführen, um das faktische Radonpotenzial im Zusammenhang mit dem konkreten Bauobjekt zu überprüfen.

Mögliche bauliche Präventivmaßnahmen bei Neubauten sind insbesondere die Anbringung einer durchgehenden Bodenplatte, Maßnahmen zur Luftabführung im Unterbau, die Installation einer radondichten Folie unter dem Gebäude, sowie abgeschlossene Treppenhäuser.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des allgemeinen bauleitplanerischen Ziels sind im Plangebiet Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten, welche örtlich städtebaulich untypisch wären, sollen sämtliche mischgebietstypische Nutzungen künftig zulässig sein (analog den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung).

Somit ist eine Vielzahl möglicher Bauvorhaben innerhalb des Baugebiets gewährleistet.

Diese städtebaulich gemischte Situation unterschiedlichster Bauvorhaben ist derzeit bereits im umgebenden Bestand gegeben, so dass sich auch die möglichen Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend einfügen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teilgebiet MI 1 ist eine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 gemäß Bestimmungen der BauNVO vorgesehen. Im Teilgebiet MI 2 ist dagegen ein reduziertes Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit den Regelungen zur Grundfläche (GRZ 0,4) beabsichtigt, um einen angepassten lockeren Übergang zu südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücken dortiger rückwärtig gelegener relativ großflächiger Gartenflächen zu erzielen.

Die getroffene Bestimmung zur Zahl von zwei Vollgeschossen im Plangebiet resultiert aus der derzeit gegebenen städtebaulichen Gebäudesituation im unmittelbaren Umfeld (z.B. entlang der ‚Wallendorfer Straße').

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zusammenhang mit der derzeit noch nicht konkreten Nutzungskonzeption (vgl. Kap. 3.2) sind großzügige Baufenster durch Baugrenzen geregelt, welche den künftigen Bauvorhaben eine flexible, vorhabenbezogene Umsetzung ermöglichen.

6.1.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sollen verkehrsberuhigte Straßenflächen zur Anbindung an die Landesstraße L 1 (vgl. Kap. 3.3) sowie zur vollständigen Baugrundstückerschließung, insbesondere durch die westliche Stichstraße mit Wendehammer angelegt werden. Die Dimensionierung der geplanten Stichstraßen-Fahrbahn von nur 5,0 m Breite ermöglicht einen dort zur Verkehrsberuhigung beabsichtigten Straßenverkehr. Die vorliegende Verkehrsflächenausweisung und Dimensionierung resultiert aus einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung (IB SCHERF 2014).

Durch diese Straßenflächen erfolgt zudem eine weiterhin gewährleistete Anbindung an einen bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatz (östlich außerhalb räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans).

Das freizuhaltende Sichtdreieck im Einmündungsbereich zur Landesstraße L 1 (Wallendorfer Straße) ist nach RAS-K bei 50 km/h Fahrgeschwindigkeit innerhalb der Ortschaft konzipiert.

6.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke ist eine landschaftliche Einbindung in den regionalen Naturraum gewährleistet. Zur Anpflanzung sind ausschließlich heimische Gehölze sowie regionaltypische Obstbäume vorgegeben. Vorhandene Baum- und Strauchbestände werden gemäß den getroffenen Regelungen als grundsätzlich erhaltenswert erachtet.

Die Festsetzungen der ‚Wasserdurchlässige Beläge‘ sowie der ‚Privaten Niederschlagswasserbewirtschaftung‘ resultieren aus entsprechenden Vorgaben eines zwischenzeitlich erstellten Entwässerungskonzepts (IB SCHERF 2014). Hiermit wird eine umweltgerechte Behandlung des im gesamten Mischgebiet (MI 1 / MI 2) anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers ermöglicht.

Ein baugrundstücksbezogener Nachweis über die ‚Private Niederschlagswasserbewirtschaftung‘ ist jeweils in einem vorhaben- bzw. bauantragsbezogenen Entwässerungsantrag zu erbringen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten (vgl. hierzu Kap. 3.4: Abwasserangaben).

6.1.6 Sonstige

Das derzeitige Scheunengebäude in Flur 4, Flurstück 258/37 ist an ein 1-kV-Kabel angeschlossen, welches aus elektrotechnischen Gründen zu sichern ist.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Nutzungskonzeption werden zum vorliegenden Bauleitplan keine dezidierten Regelungen beispielsweise zu Dachformen, zur Gestaltung baulicher Anlagen oder zu Werbeanlagen getroffen.

6.3 Hinweise

Bei den Hinweisen zu den Festsetzungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc., die beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie spätestens in den späteren bauvorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu beachten.

7 Planverwirklichung / Durchführung des Bebauungsplanes

Die Scheune in Flur 4 – Flurstück 258/37 darf artenschutzrechtlich begründet (vgl. Kap. 5) ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem 29. Februar abgebrochen werden. Hierzu erfolgt eine verbindliche vertragliche Regelung.

Auch Details zur Ausführung sowie zur Kostenübernahme von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zugehörige Anlagen werden ergänzend zur Bauleitplanung in einem Erschließungsvertrag geregelt.

8 Flächenbilanz

Gemäß Bebauungsplanentwurf (Stand: September 2014) ergibt sich folgende Flächenbilanz im ca. 1,0 ha großen – gegenüber dem 1. Entwurf deutlich verkleinerten - Plangebiet:

- Mischgebiet MI 1: ca. 5.900 m²
- Mischgebiet MI 2: ca. 3.000 m²
- Verkehrsberuhigter Bereich: ca. 1.200 m²

b2012-18-12 Beg Entwurf 5.doc/26.09.14