



# Ortsgemeinde Ehlenz

## Bebauungsplan Teilgebiet „Banzenbach“ - (SO) Wochenendhausgebiet

### Anhang

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Juli 2008

---

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

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

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

In der Ortsgemeinde Ehlenz hat sich im Bereich ‚Banzenbach‘ ein Wochenendhausgebiet entwickelt, welches noch nicht durch eine konkrete Bebauungsplanung erfasst ist. In diesem Bereich sollen nun zwei weitere Wochenendhäuser errichtet werden. Da der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Sondergebiet für Wochenendhäuser darstellt, besteht nun die Möglichkeit das gesamte Gebiet mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei sollen bereits bestehenden Wochenendhäuser gesichert und potenzielle Bauflächen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung ausgewiesen und die hierfür notwendigen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass sich die zukünftige bauliche Nutzung hinsichtlich der Art, des Maßes und der Bauweise gestalterisch in die Landschaft eingebunden wird. Dazu sollen die geplanten Bauvorhaben u.a. nach ihrer Fertigstellung landschaftsgerecht eingegrünt und landespflegerisch wertvolle Teilbereiche im Plangebiet sollen erhalten werden.

## VERFAHRENSABLAUF

Der Ortsgemeinderat hat am 02.07.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 01.10.2007 hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung v. 27.10.2007 in der Zeit v. 05.11.2007 bis 19.11.2007 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land. Mit Schreiben vom 12.10.2007 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.11.2007 aufgefordert.

Am 03.03.2008 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4 a Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.04.2008 bis 21.05.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.04.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben v. 03.04.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Ortsgemeinderat Ehlenz hat am 16.07.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt und ein zugehöriger Umweltbericht erstellt. In diesen Umweltbericht wurde frühzeitig eine integrierte Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet.

Zur örtlichen Umwelt sind zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und Gesetzen getroffen, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere

den (rechtlichen) Schutz bestimmter Biotoptypen (z.B. naturnahe Fließgewässerabschnitte sowie Felsen innerhalb des Plangebietes). Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind dagegen nicht möglich.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung fanden frühzeitige Bestandsaufnahmen von ‚Natur und Landschaft‘ (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese hat zusammenfassend ergeben, dass im Plangebiet ein relativ hohes Eingriffsrisiko besteht. Die externen Naturschutzkompensationsflächen weisen dagegen zusammenfassend einen derzeit geringwertigen tatsächlichen Zustand von ‚Natur und Landschaft‘ auf.

Aus diesen grünordnerischen Bestandsaufnahmen ließen sich dann örtliche landespflegerische Zielvorstellungen, insbesondere Erhaltungsziele von bestimmten Beständen, ableiten. Während beim Plangebiet (= Wochenendhausbaugesamt) diese naturschutzfachlichen Zielvorstellungen nur teilweise bzw. nur für Teilflächen im Bebauungsplan berücksichtigt werden konnten, wurden diese bei den externen Kompensationsflächen vollständig bei der verbindlichen Maßnahmenfestlegung berücksichtigt.

Bei vergleichender ‚Nichtdurchführung‘ der Bebauungsplanung wäre zu erwarten, dass mittel- bis langfristig keine erheblichen Umweltveränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand eintreten.

Durch die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan werden Umweltmaßnahmen benannt, mit welchen zu erwartende (mögliche) Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘, insbesondere durch neue Bodenversiegelung (ca. 0,22 ha) und dauerhaften Verlust von Waldflächen, Gehölzbeständen, strukturreichen Gärten sowie Offenlandresten vermieden oder kompensiert werden können. Zu den wichtigsten diesbezüglichen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, welche verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden, gehören die ‚Übernahme geschützter Biotoptypen‘, der ‚Erhalt von Waldflächen sowie Gehölzbeständen‘ und die ‚Festsetzung von Grünflächen‘. Die grünordnerischen externen Kompensationsmaßnahmen am ‚Ehlenzbach‘ und ‚Hädelsberg‘ (Umnutzung von Nadelwäldern) reichen in diesem Zusammenhang voraussichtlich vollständig aus, die zu erwartenden Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘ im Plangebiet zu kompensieren. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden hierbei vertraglich geregelt und sind demnach nicht in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Die wasserrechtlichen / abwassertechnischen Vorgaben sind ebenfalls berücksichtigt. Die anfallenden Schmutzwässer sind demnach an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt dagegen durch ‚Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken‘. Die Abfallentsorgung erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung sonstige erhebliche Umweltauswirkungen – insbesondere auf den Menschen (z.B. durch Lärmeinwirkungen) – eintreten werden. Es sind keine verbleibenden Auswirkungen auf Waldsachgüter zu erwarten, da die geplanten Waldrodungen durch Ersatzaufforstungen zu kompensieren sind. Die mögliche langfristige Auswirkung der Bebauungsplanung auf die Umwelt soll schließlich später überwacht werden; hierzu wurden entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**

### **Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden**

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Äußerungen bzw. Anregungen vorgetragen.

Folgende Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen und wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der Anregung des Vermessungs- und Katasteramt Bitburg-Prüm wurde das Kataster berichtigt.

Gemäß der Anregung des Forstamtes werden vor Realisierung der Bauvorhaben Anträge auf Umwandlung gemäß § 14 Landeswaldgesetz gestellt.

Auf Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier tragen die Ausgleichsmaßnahmen nun auch zum Aufbau des regionalen Biotopverbundes bei. Zudem ist das Kapitel zur Energieversorgung (ROPneu) in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die Anregung der SGD Nord, Trier, zum fachgerechten Umgang mit Altlasten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. In den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen wird die zu berücksichtigenden DIN-Normen hingewiesen. Ebenfalls wird der Hinweis auf das Landeswassergesetz aufgenommen.

Infolge der Anregung des Landesbetriebes Mobilität (LBM), Gerolstein, wurde seitens der Ortsgemeinde zugesichert, für die dauerhafte Freistellung des Sichtdreieckes im Einmündungsbereich der K 75 zu sorgen, um die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Banzenbach zu verbessern. In einem am 10.12.2007 geführten Gespräch zwischen dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (VG-Werke Bitburg-Land – Herr Eppers) und dem Landesbetrieb (Herr Dahm) wurde einvernehmlich festgestellt und geklärt, dass im betreffenden Bereich die notwendige Entwässerung auskömmlich mit geregelt wurde und weitere Maßnahmen – wie zunächst vom LBM angeregt – nicht erforderlich sind.

Gemäß Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Raumordnung und Landesplanung) wurden die Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen reduziert. Dabei wurde beschlossen, für die bereits vermessenen Teilbereiche des Plangebietes die Höhenlage der Baukörper bzw. die Trauf- und Firsthöhe für die Baufenster über NN festzusetzen. Um eine Schlechterstellung mit bereits vorhandenen Wochenendhäusern zu vermeiden und infolge von deutlich gestiegenen Wohnansprüchen wird die festgesetzte Grundfläche beibehalten. Ebenso wird die Zweckbestimmung des Wochenendhausgebietes beibehalten, da sie einer für ein Wochenendhausgebiet vorgeschlagenen Festsetzung aus der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler entspricht. Gemäß Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Naturschutz) wurden die Baufenster für die Gebäude Banzenbach Nr. 6,7,8 stärker an den Bestand angepasst. Des weiteren wurde der Eingriff in den nördlich angrenzenden Wald minimiert, da infolge der zwischenzeitlich vorgelegten Erschließungsplanung die Baufenster näher an den Erschließungsweg rückten.

Gemäß der Anregungen der VG-Werke Bitburg Land wurde eine bauliche Entwicklung des Flurstücks 56/7, für welches Kanal- und Wasseranschluss bereits vorhanden sind, geprüft. Jedoch bestand seitens des Grundstückseigentümers hieran kein Interesse.

### **Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden**

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen bzw. Anregungen vorgetragen.

Folgende Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der Anregung des Vermessungs- und Katasteramt Bitburg-Prüm wurde das Kataster berichtigt.

Den Bedenken der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Raumordnung und Landesplanung) hinsichtlich der zulässigen Größe der Grundfläche von Wochenendhäusern konnte nicht gefolgt werden. Hier wurde unter Berücksichtigung der Bestandssituation zur Vermeidung einer Schlechterstellung der Ausnutzbarkeit der neu zu bebauenden Grundstücke im Vergleich zu benachbarten - bereits be-

bauten Grundstücken - an der bestehenden Festsetzung zur Grundfläche festgehalten. Die von der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Naturschutz) geforderte dingliche Sicherung der externen Kompensationsflächen wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die seitens der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Brandschutz) gegebenen Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und haben keine Auswirkung auf die Bauleitplanung.

## **ABWÄGUNG DER PLANUNGSAalternativen**

Die grundsätzliche Alternativenprüfung erfolgte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und führte zur Ausweisung des Baugebietes 'Banzenbach - (SO) Wochenendhausgebiet' als Erweiterung und Abrundung eines bereits bestehenden Wochenendhausgebietes. Vergleichbare Planungsalternativen bestanden nicht.