

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN der Ortsgemeinde Oberweiler

Teilgebiet "Auf der Loh"

BEGRÜNDUNG – TEIL 1 STÄDTEBAU

aktueller Stand: 25.04.2016

F a s s u n g
gemäß Satzungsbeschluss

0. INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Angaben zum Standort	1
1.2	Verfahrenshinweis	1
2	Anlass und Ziel der Planung	2
2.1	Ziel und Zweck der Planung	2
2.2	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.3	Planungsalternativen	3
2.3.1	Bedarfsermittlung	4
2.3.2	Baulücken	4
2.3.3	Alternative Standorte	4
2.4	Lage und Abgrenzung der Planung	5
3	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	6
3.1	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Naturschutz	7
3.4	Umweltschutz	7
3.5	Sonstige planungsrechtlichen Restriktionen	8
3.5.1	Land- und Forstwirtschaft	8
3.5.2	Bauliche Anlagen an klassifizierten Straßen	8
3.5.3	Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	8
3.5.4	Bauschutzbereich / Lärmschutzbereich	8
3.5.5	Archäologie / Denkmäler / Kultur- und Sachgüter	8
3.5.6	Eigentumsverhältnisse	8
3.5.7	Städtebauliche Prägung der Umgebung	8
3.5.8	Topographie und Baugrundverhältnisse	9
4	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Entwässerungskonzept	9
4.3	Verkehrskonzept	10
4.4	Ver- und Entsorgung	10
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
5.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	12
5.6	Flächen für die Herstellung der Straßen	13
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.8	Verkehrsflächen	14
5.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.10	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..	15
5.11	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	16
5.12	Hinweise	16

6	Flächenbilanz	16
7	Verfahren und Abwägung	17
7.1	Aufstellung.....	17
7.2	Frühzeitige Beteiligungen	17
7.2.1	Öffentlichkeit.....	17
7.2.2	Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17
7.3	Öffentliche Auslegung.....	19
7.3.1	Öffentlichkeit.....	19
7.3.2	Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	19
7.4	Satzungsbeschluss.....	21

1 ALLGEMEINES

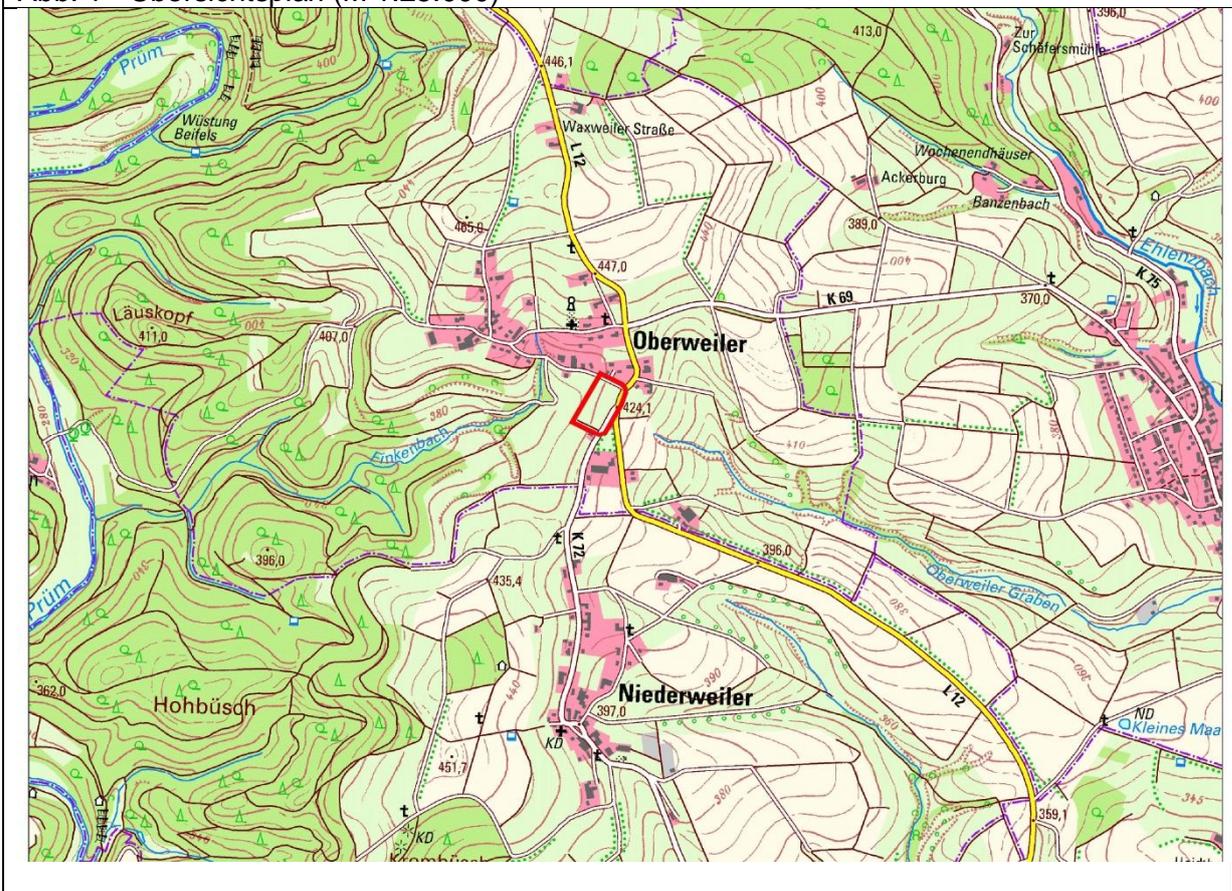
1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Oberweiler liegt im Nordwesten der VG Bitburger Land (Kreis Bitburg-Prüm).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Loh" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaubereiches beschlossen.

Das Plangebiet selber befindet sich im Südosten der Ortslage Oberweiler und ist durch Ackerflächen gekennzeichnet. Die Erschließung erfolgt über die Tal-, Niederweilerer bzw. Bitburger Straße und einem kurzen Feldweg.

Abb. 1 - Übersichtsplan (M 1:25.000)



1.2 VERFAHRENSHINWEIS

Der Bebauungsplan "Auf der Loh" wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land aufgestellt. Der hierzu notwendige Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsanerkennung erfolgte durch den VG-Rat am 16.07.2015.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). In diesem Falle bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm.

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz beantragt.

Mit Schreiben v. 26.08.2015 hat die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm die landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

Zitat Anfang

Zu 5.) Zusammenfassung

- *Das Planungsvorhaben wird aufgrund der Möglichkeit des Flächentauschs im FNP mit dem Ziel 31 LEP für vereinbar gehalten.*
- *Städtebaulich fügt sich das Vorhaben ins Ortsbild ein*
- *Im Rahmen des B-Planes ist hinsichtlich der Erholungsfunktion auf eine landschaftliche Einbindung durch Höhenbegrenzung der Gebäude, spezielle gestalterische Festsetzungen für die Gebäude und Eingrünung mittels landschaftstypischen Gehölzen vor allem am westlichen Rand des Baugebietes besonderer Wert zu legen.*
- *Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur besonderen Funktion Landwirtschaft.*

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte stehen dem Vorhaben Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

Zitat Ende

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohnbauflächen,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und die bestehende Ortslage.

2.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Oberweiler hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit ihrer weiteren baulichen Entwicklung befasst. Die Ortsgemeinde möchte durch Bereitstellung von attraktivem Bauland im Rahmen ihrer Eigenentwicklung junge Familie im Dorf halten, um die Altersverteilung der Bevölkerung sozial gerecht zu erhalten. Damit können ortsansässige Familien oder Familien aus dem regionalen Umfeld in der Nähe ihrer Herkunftsfamilien bleiben, um das dorftypische Leben mit mehreren Generationen führen oder um sich und den Kindern gesunde Lebensverhältnisse bieten zu können.

Um Baugrundstücke für die Eigenentwicklung entwickeln zu können, wurden im Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land 2006 Wohnbauflächen im Bereich "Backespesch" (36-1) ausgewiesen. Hier sind aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig keine Bauflächen in die Realisierung zu bringen. Daher sollen diese Bauflächen im Rahmen der FNP-Änderung wieder aufgehoben werden.

Da aktuell bereits ernsthafte Interessenten bei der Ortsgemeinde Baugrundstücke nachgefragt haben, sieht die Gemeinde akuten Handlungsbedarf, dieses jetzt auch zeitnah bereitstellen zu können.

Nach entsprechender langwieriger Flächensuche und Vorabstimmungen mit den wesentlich betroffenen Behörden, konnten Flächen im Bereich "Auf der Loh" gefunden und erworben werden, die als Bauland ausgewiesen werden könnten.

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

- In der Ortsgemeinde Oberweiler stehen nur noch wenige freie und mobile Wohnbaupotentiale zur Verfügung (siehe Kap. 2.3.2).
- Die Flächen (Bauland inkl. Ausgleichsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft) wurden von der Ortsgemeinde erworben. Für alle potentiellen Baugrundstücke liegen bereits konkrete Nachfragen bzw. Reservierungen von Bauwilligen bei der Ortsgemeinde vor.
- Der Grundstückseigentümer ist zeitgleich auch der aktuelle Nutzer der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche, insoweit sind keine größeren Nutzungskonflikte zu erwarten. Der Verlust der Fläche führt auch nicht zu unbilligen Härten für andere landwirtschaftliche Betriebe.
- Die Grundstücke können kostengünstig über die L 12, K 72 bzw. Talstraße erschlossen werden, entsprechende Abstimmung mit der Straßenbaubehörde (LBM Gerolstein) liegen vor und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- Die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage verbindet städtebaulich die nordwestliche Ortslage mit der isoliert liegenden Bebauung zwischen der Kreis- und Landesstraße im Süden von Oberweiler. Damit erfolgt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen und vermeidet eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung (Z 34 LEP IV).
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom und Telekommunikation innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und können entsprechend ergänzt werden.

Die Schaffung von Baurecht für max. 6 neue Baugrundstücke stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der städtebaulichen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dar.

2.3 PLANUNGALTERNATIVEN

Gem. **Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV 2008** ist für die bauliche Entwicklung der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (Z 31) und eine ungegliederte, insbes. bandartige Siedlungsentwicklung durch räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu vermeiden (Z 34). Gem. **Teilfortschreibung LEP IV (Entwurf 2015)** ist bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können (Z 31).

Gem. **ROP neu** (Entwurf, Jan. 2014) ist gem. Z 47 der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Es werden für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) Schwellenwerte (Z 49) als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauentwicklung festgelegt. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teil- oder Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelte Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mind. in gleicher Größenordnung erfolgen (sog. Flächentausch gem. Z 55).

2.3.1 BEDARFSERMITTLUNG

Es ist davon auszugehen, dass der Schwellenwert gemäß **Z 49 ROPneu** zur weiteren Wohnbauentwicklung in der Ortsgemeinde Oberweiler den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen derzeit übersteigt.

In Berücksichtigung des **Z 55 ROPneu/E** ist daher ein sogenannter Flächentausch im FNP vorgesehen. Gleichzeitig mit der Neuausweisung "Auf der Loh" ist eine Reduzierung der Bauflächen "Backespesch" vorgesehen, insoweit ist wieder der Schwellenwert einzuhalten.

2.3.2 BAULÜCKEN

Die Ortsgemeinde selbst hat selbst keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung und in der Ortslage noch unbebauten Baugrundstücke sind privat und stehen, trotz mehrfacher Intervention der Ortsgemeinde, dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Gem. des aktuellen Standes (06.07.2015) der landesweiten Erfassung der Innenbereichspotentiale im Raum+Monitor stellt sich die Situation in Oberweiler wie folgt dar:

Von **Innenbereichspotentialen** (6 Flächen)

- Stehen 6 private Baugrundstücke nicht zur Verfügung (blockiert durch Eigentümer)

Von den **7 Baulücken innerhalb der Ortslage**

- stehen 6 private Baugrundstücke nicht zur Verfügung
- steht 1 private Baugrundstücke zur Verfügung, jedoch ist die Vermarktung wegen des schmalen Grundstückszuschnittes und der Lage schwierig

Von den **2 Flächen in Außenreserve** (7 Flächen)

- werden 6 Flurstücke im Rahmen der 11. Änderung des FNP als Bauland zurückgenommen,
- ist 1 privates, verfügbares Flurstück im FNP als Gewerbefläche vorgesehen.

2.3.3 ALTERNATIVE STANDORTE

Aufgrund

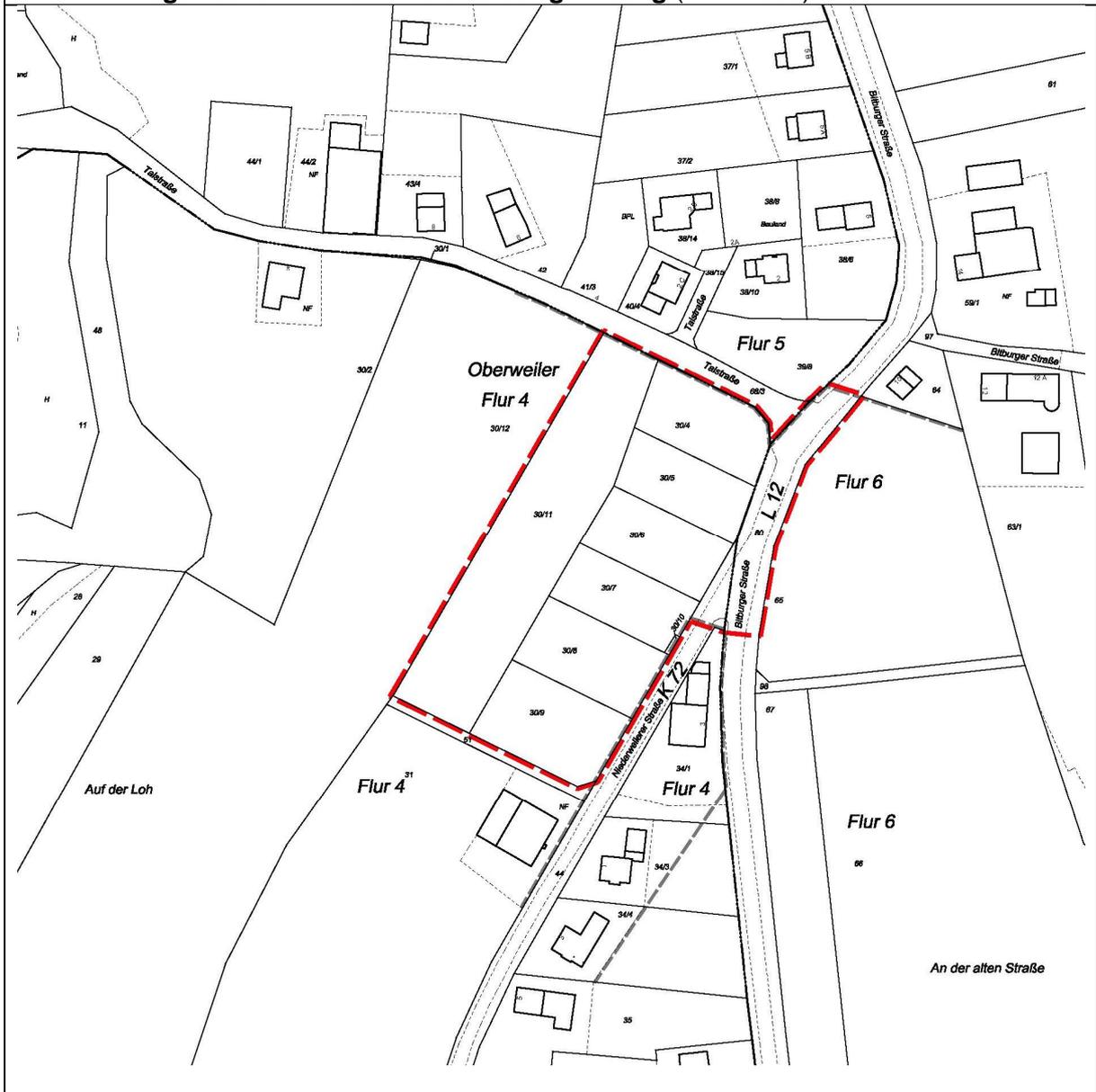
- der positiven landesplanerischen Stellungnahme
 - der dargestellten Prüfergebnisse,
 - der Vorprägung durch die benachbarte Bebauung,
 - der guten Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz,
 - der nachweislichen Flächenverfügbarkeit ohne Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe oder deren Entwicklungsmöglichkeiten,
 - der städtebaulich sinnvollen Ergänzung der Ortslage,
 - dem möglichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- sind aktuell keine weiteren geeigneten Alternativstandorte für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in moderater und den Nachfragen in der Ortsgemeinde angemessener Größenordnung ersichtlich.

2.4 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plans "Auf der Loh" (ca. 14. 230 m²) umfasst in der Gemarkung Oberweiler,
in der **Flur 4** die Flurstücke **30/4 bis 30/11 und 44 tw. (K 72)**
in der **Flur 6**, das Flurstück **80 tw. (L 12)**.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2 – Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (M 1:2.500)



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

- ⇒ Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Die Flächen im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich sind als landesweit bedeutende Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- ⇒ Der Ortsgemeinde Oberweiler wird im **ROPI** der Region Trier (1985/95) die besondere Funktion "Landwirtschaft (L)" zugewiesen.
Darüber hinaus befindet sich die Ortsgemeinde im **Naturpark** „Südeifel“ in der Naturparkkernzone "2. NPK Prümatal - Burscheiderbachtal" und innerhalb eines Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.
- ⇒ Im **Entwurf des ROPneu** (Entwurf zur Anhörung, Stand Jan. 2014) soll der Ortsgemeinde Oberweiler wieder die besonderen Funktionen "Landwirtschaft" zugewiesen werden.
Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten für "Erholung und Tourismus" sowie für die "Landwirtschaft".

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

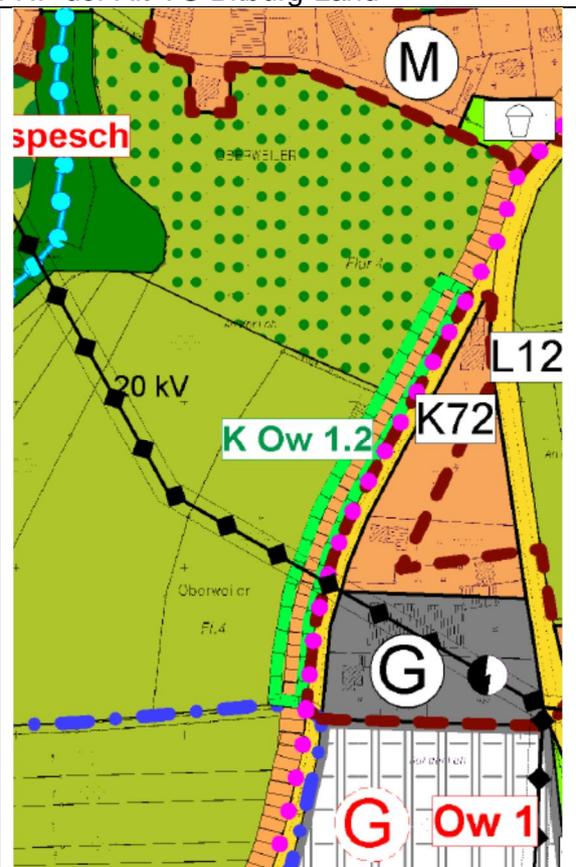
Abb. 3 – unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP der Alt-VG Bitburg-Land

Der geplante Änderungsbereich 1 ist als Dauergrünland gekennzeichnet.

In der südlichen Hälfte befindet sich entlang der K 72 ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen -K Ow 1.2 für das ausgewiesene Gewerbegebiet "Ow 1".

Die L 12 / K 72 sind zusätzlich als Radweg ausgewiesen.

Die Straße bildet außerdem die Grenze des westlich anschließenden Naturparks.



3.3 NATURSCHUTZ

- ⇒ Die Planung tangiert kein **Naturschutzgebiet**.
- ⇒ Im Plangebiet selbst befinden sich keine **biotopkartierten Flächen**.
- ⇒ Im Umkreis von 1 km liegen keine **Natura-2000-Gebiete**.
- ⇒ Das Plangebiet liegt im **Naturpark** „Südeifel“, Kernzone "2. NPK Prümatal - Burscheiderbachtal".
- ⇒ **Wasserrechtliche** Schutzgebiete (Grundwasser, Trinkwasser) liegen nicht vor.

3.4 UMWELTSCHUTZ

- ⇒ Informationen zu **Altlastenflächen** liegen derzeit nicht vor. Der Gemeinde sind auch keine tatsächlichen Vorkommen bekannt.
- ⇒ Das Plangebiet wird von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld "König-Friedrich-Wilhelm" überdeckt, über tatsächlich erfolgten Abbau liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.
Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma ArcelorMittal Bremen GmbH, Carl-Benz-Straße 30 in 28237 Bremen aufrechterhalten. Die ArcelorMittal hat nach eigenen Angaben (Schreiben v. 15.01.16) zurzeit keine Planungen in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Bergwerksfeldes.
- ⇒ Gem. **Radon**prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (März 2015) liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem **lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³)**, das zumeist eng an **tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist**, ermittelt wurde.
- ⇒ Zum Plangebiet liegen in den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamt für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) noch keine Informationen zur **Hangstabilität** vor. Aufgrund der geologischen Verhältnisse (Silt- und Feinsandsteinen, Tonmergeln und Mergel mit unterschiedlichen Tongehalten des Unteren Muschelkalk) ist das Potential der Rutschgefährdung auch bei flachen Hangneigungen hoch.
- ⇒ Die Bodenerosionsgefährdung ist laut LGB-Karte "Cross Compliance Bodenerosion" hoch.
- ⇒ Als mögliche Geruchsquelle Quellen, kann die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Stalles führen. Hier wurde jedoch gutachterlich (ISU, April 2016) nachgewiesen, dass bei Einhausung der Dungelege und Berücksichtigung weiterer baulicher Vorkehrungen keine immissionsrelevanten Beeinträchtigungen vorliegen. Die baulichen Änderungen wurden einvernehmlich mit Eigentümer geklärt, ein entsprechender Bauantrag wird von diesem in die Wege geleitet.
- ⇒ Das Plangebiet liegt westlich der K 72 (innerhalb OD) und der L 12 (freie Strecke), die als potentielle **Lärmquellen** in Frage kommen. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich des Baugebietes innerhalb der ausgewiesenen Ortslage mit Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h.
Im dem südöstlich gelegenen Gewerbegebiet (ca. 120 m vom nächstgelegenen Rand des geplanten Baugebietes) ist aktuell ein Entsorgungsbetrieb angesiedelt. Aussagen über mögliche und zulässige Lärmimmissionen liegen nicht vor.

3.5 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHEN RESTRIKTIONEN

3.5.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- ⇒ Im Plangebiet liegen aktuell noch bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Die Bodenpunkte liegen gem. Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000 (BFD5L) bei >40 bis ≤ 60.
Laut aktuell gültigem ROPI handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen, der ROPIneu/E weist Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft aus.
Die für die Umnutzung benötigten Flächen (inkl. Ausgleichsflächen) wurden von der Ortsgemeinde bereits erworben. Im vorliegenden Fall waren Eigentümer und Nutzer identisch, Tauschflächen wurden nicht gefordert.
- ⇒ Weder liegen im Plangebiet Wald- oder Forstflächen oder noch grenzen solche an.

3.5.2 BAULICHE ANLAGEN AN KLASSIFIZIERTEN STRAßEN

Das Plangebiet tangiert im Norden auf einem kurzen Stück die 20 m breite **anbaufreie Zone der L 12** (innerhalb 50 km/h-Zone, keine Festsetzung einer OD), die aber gem. Vorabstimmung mit dem LBM Gerolstein unterschritten werden kann.
Im Bereich des betroffenen Abschnitts der K 72 liegt das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.
Auf der Kreis- und Landesstraße führt ein Teilabschnitt des **Prümtal-Radweges**.

3.5.3 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

An **Leitungsrechten** Dritter sind bekannt:

- oberirdische Niederspannungsleitung im nördlichen Plangebiet, Verlauf wird im Rahmen der neuen Bebauung angepasst
- Erdkabel der Westnetz im öffentlichen Straßenraum
- Trinkwasserleitung (mit Hydrant) im öffentlichen Straßenraum

3.5.4 BAUSCHUTZBEREICH / LÄRMSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet tangiert keine Bauschutz- oder Lärmschutzbereiche.

3.5.5 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind keine **archäologischen Funde** oder **Denkmäler bzw. Bau- oder Kulturdenkmäler** bekannt.

3.5.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (inkl. Ausgleichsfläche) befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde. Daher ist kein förmliches Umlenungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke erforderlich.

3.5.7 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Südwesten von Wohn- und Mischbebauung umgeben.

3.5.8 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine flach nach Westen geneigte Fläche. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt kein qualifiziertes Baugrundgutachten vor. Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird im Rahmen der Bauvorbereitungen die Erstellung konkreter Baugrundgutachten empfohlen.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Auf einer Fläche von ca. 1,42 ha sind 6 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten vorgesehen, die über die K 72, L 12 bzw. Talstraße erschlossen und im Westen von Ausgleichsflächen eingerahmt werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs ergibt sich folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENBILANZ	ca. Werte (gerundet)
Wohngebiet (WA)	6.220 m ²
private Grünfläche	1.585 m ²
Verkehrsfläche	1.640 m ²
Fläche für Gemeinbedarf - Bushaltestelle	15 m ²
Ausgleichsfläche A 1	4.770 m ²
	14.230 m²

4.2 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Durch das Ing.-Büro Hydrodat, Bitburg (Dezember 2015) wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Zur Hydrologie des Untergrundes liegen aktuell keine dezidierten Fachgutachten vor.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen am nordwestlichen Rand dezentral mit 50 l / m² versiegelter Fläche zurückzuhalten / zu verdunsten bzw. und gedrosselt über eine Notüberlaufleitung in einen noch zu errichtenden Regenwasserkanal entlang der Grenze zwischen öffentlicher (Ausgleichsfläche) und privater Grünfläche einzuleiten. Über den Finkenbach werden die Notüberläufe der privaten Anlagen wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Die Käufer der Grundstücke werden über die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Oberflächenwasserbehandlung auf dem Grundstück informiert.

Der unmittelbar talabwärts an die Baugrundstücke anschließende Unterlieger ist die Ortsgemeinde. Da die ca. 32 m breite Fläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, wäre eine Benachteiligung dieser Nutzung durch eine ggfs. talseits auftretende Vernässung durch die privaten Rückhalte mulden nicht von Relevanz.

Grundwasser / Quellen

Zur Vermeidung von Störungen des Wasserhaushaltes, hier insbesondere der Speisung der Quellen, durch Tiefbaumaßnahmen, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Unterkellerung kann eine Veränderung der Grundwasserströme bzw. das Eindringen von drückendem Wasser in unterirdische Bauwerksteile durch geeignete Maßnahmen (z.B. "weiße Wanne") vermeiden.
- Durch die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den dezentralen flachen Erdmulden verbleibt dies am bzw. in der Nähe des Entstehungsortes.
- Um Drainagewirkungen durch den Kanalbau zu verhindern, sind die örtlich angetroffenen Bodenmassen soweit wie möglich wieder oberhalb der Leitungszone einzubringen und in kurzen Abständen (10-15 m) Querriegel aus Ton im Bereich der Kanalgräben einzubauen.

Außengebietsentwässerung

Außengebietswasser muss nicht gesondert berücksichtigt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse in das bestehende Netz eingespeist werden.

4.3 VERKEHRSKONZEPT

Gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs Mobilität Gerolstein, ist das nördlichste Grundstück über die Talstraße zu erschließen. Das südlich angrenzende Grundstück darf als einziges an die L 12 – Bitburger Straße angeschlossen werden. Die weiteren 4 Baugrundstücke können direkt über die K 72 – Niederweilerer Straße erschließen.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und grünordnerische Festsetzungen bzw. naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) festgesetzt.*

Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- *Wohngebäude*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*

- 1.2 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
- 1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung

Das neue "**Allgemeine Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

Aufgrund der geringen Größe des Nutzungsbereiches sind Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

Festsetzungen

- 2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.*
- 2.2 *Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Die dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten und nicht auf die GRZ anzurechnen.*
- 2.3 *Die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.*

<i>Satteldach, versetztes Satteldach Krüppelwalmdach, Walmdach</i>	<i>Firsthöhe: 10,50 m</i>
<i>Flachdach</i>	<i>Höhe Attika: 6,50 m</i>
<i>Zeltdach</i>	<i>Gebäudehöhe: 9,00 m</i>
<i>Pultdach</i>	<i>Firsthöhe: 9,00 m (oberer Abschluss) Traufhöhe: 6,00 m (unterer Abschluss)</i>

Unterer Messpunkt für die First- und Gebäudehöhe ist OK Fertigfußboden EG. Die OKFF EG darf in der Mitte der straßenseitigen Hausfront max. 0,5 m über oder unter dem Niveau der erschließenden Straße im Endausbau liegen.

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Begründung

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Grundstücke so bemessen, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild be-

einträchtig werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen, die v.a. in Hinblick auf die exponierte Lage im Naturpark zu begrenzen sind. Im Zusammenspiel mit den grünordnerischen Maßnahmen wird so auch den regionalplanerischen Anforderungen in Hinblick auf eine landschaftliche Einbindung des neuen Baugebietes Rechnung getragen.

5.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Festsetzung

- 1.1 *Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.*
- 1.2 *Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) errichtet werden.*

Begründung

Um die günstigste Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreichen zu können, sind die baulich untergeordneten Bauwerke auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im Rahmen der dörflichen Siedlungsstruktur, bei der keine einheitlichen Gebäudekanten entlang eines Straßenzuges vorliegen, erscheint diese Öffnung eine städtebaulich angepasste Art der Gestaltung.

5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzungen

1. *Vor der Zufahrtsseite von Garagen ist bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.*

Begründung

Das Freihalten von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll verhindern, dass sich Verkehrsbehinderung hier v.a. aufgrund des übergeordneten Verkehrs auf klassifizierten Straßen und der Nutzung der K 72 und L 12 als Radweg ergeben.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

1. *Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*

Begründung

Ziel ist es, Wohnraum in einzeln stehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern für unterschiedliche gesellschaftliche und altersstrukturierte Personengruppen anbieten zu können, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt werden.

5.6 FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER STRAßEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzungen

1. *Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein Streifen von 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.*

Begründung

Regelungen zu Rückenstützen etc. verringern die in Anspruch genommene Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

5.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

1. *Dächer*
 - 1.1 *Es sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit geneigten Dächern zulässig und der Anteil der geneigten Dächer muss mind. 55 % der Dachfläche betragen.
Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.*
 - 1.2 *Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in grauen Farbtönen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) oder als vorbewitterte Zinkeindeckung auszuführen. Dacheindeckungen mit glänzenden / spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §36 Abs. 1 BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.*
2. *Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise (Blockhäuser) sind unzulässig.*
3. *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*
4. *Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*

Begründung

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit mit dem Plangebiet eine harmonische Fortsetzung der bestehenden Baugebiete erfolgt.

Die traditionelle Bauweise ist durch gemauerte Gebäude mit dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und Arten der Eindeckung bzw. der Ausschluss von Holzblockhäusern orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen.

Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17(2) LBauO. Die in der RAST 06 –Richtlinien für die Anlage von Straßen- angegebenen „Lichtraumprofile“ wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

Damit die Erschließungsstraßen – insbesondere die klassifizierten Straßen mit überregionalem Verkehr - auch dem fließenden Verkehr dient und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht wird, sind die pro Wohneinheit mindestens erforderlichen 2 Stellplätzen auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

5.8 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die K 72 und die L 12 sind in den Grenzen als Verkehrsfläche ausgewiesen, wie sie bisher nicht durch die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abgedeckt sind.

5.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

1. *Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern die topografischen Verhältnisse dies zulassen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..*
2. **Geländemodellierung**
 - a) *Erböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m durch $\geq 0,5$ m breite Bermen zu staffeln*
 - b) *Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 1,5 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.*
4. **Ausgleichsmaßnahme A 1**

Auf den im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind von der Ortsgemeinde auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

 - a) *Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 20 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten und / oder Wildobstarten im 15 x 15 m Verband anzupflanzen und ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern.*

Die neu angepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Bäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, jedoch können nach Rücksprache mit der UNB der Kreisverwaltung zur Entwicklungsförderung Änderungen vereinbart werden.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.

b) *Die gehölzfreie Fläche ist als Wiese oder Weide herzurichten und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften*

- *Einsaat artenreiche artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung*
- *mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes,*
- *Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)*
- *Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger*
- *Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch*

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

c) *Auf der Fläche ist die Verlegung des Regenwasserkanals und die Errichtung eines einfachen, nach mind. einer Seite offenen Viehunterstandes in einer an den Viehbesatz angepassten Größe und eines einfachen Weidezaunes zulässig.*

Auf der Fläche sind unzulässig:

- *Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.)*
- *Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung / Abgrabung*
- *Einbeziehung in den Freizeitbereich der hausnahen Freifläche.*

Begründung

Die Festsetzungen zu Gestaltungs- Minimierungs-und Ausgleichsmaßnahmen sind Resultat der Eingriffsermittlung – Detailbegründung s. Umweltbericht.

5.10 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahme A 2

Pro Wohnbaugrundstück ist von den Grundstückseigentümern mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

Begründung

Die Festsetzungen zu Gestaltungs- Minimierungs-und Ausgleichsmaßnahmen sind Resultat der Eingriffsermittlung – Detailbegründung s. Umweltbericht.

5.11 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND - MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzungen

1. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.
2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach
 - A 1 Rechtskraft des Bebauungsplanes
 - A 2 Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück

Begründung

Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt fixiert werden.

Die Zuordnung dient der haushaltstechnischen Abwicklung der Kostenberechnungen.

5.12 HINWEISE

Es werden Hinweise und Empfehlungen zu folgenden Themenbereichen erfasst:

- *Bepflanzungen*
- *Gesundheitsschutz – Radon*
- *Bodenschutz / Altlasten*
- *Grund- und Oberflächenwasserbehandlung*
- *Immissionen – Landwirtschaft, Hobbytierhaltung und Gewerbe*
- *Denkmalschutz – Bodendenkmale*
- *Ressourcenschutz*
- *Sicherheitsbestimmungen der Träger von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen*
- *Straßenbeleuchtung / Straßenschilder*
- *Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit*

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen den Bauherren und dem Planungsträger als Information zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

6 FLÄCHENBILANZ

Wohngebiet (WA)	6.220 m ²	43,71 %
private Grünfläche	1.585 m ²	11,14 %
Verkehrsfläche	1.640 m ²	11,53 %
Fläche für Gemeinbedarf - Bushaltestelle	15 m ²	0,10 %
Ausgleichsfläche A 1	4.770 m ²	33,52 %
Gesamtfläche	14.230 m²	100,0 %

7 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

7.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Oberweiler hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf der Loh" gefasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **12.585 m²**.

7.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

7.2.1 ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.12.2015 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.2.2 BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.11.2015 mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich 11.12.2015 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes vorgebracht.

Die vorgebrachten planungsbezogenen Anregungen wurden in der Gemeinderatsitzung vom 18.01.2016 in die Abwägung eingestellt, es waren dies:

1. Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg Prüm gab folgende Anregungen und Empfehlungen
 - a) Abt. Bauwesen hat mitgeteilt, dass die Festsetzung A Nr. 2.2 zu korrigieren ist, da die Aussage, dass die wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten bzw. Grundstückszufahrten und Zugänge nicht auf die GRZ anzurechnen seien, rechtlich nicht haltbar sind und verweist hierzu auf § 19 Abs. 4 Satz 1.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung und streicht den betreffenden Passus*
 - b) Abt. Bauwesen verweist darauf, dass bezüglich der Nähe zur Hobbyperdehaltung eine Aussage zur Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbaunutzung zu treffen sei.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung und ergänzt den Hinweis dahingehend, dass die Immissionen und in dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Umfang zu dulden sind.*
 - c) Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche als öffentliche Fläche durch Grundbucheintrag zu sichern.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung, der Grundbucheintrag wird vor Rechtskraft der Satzung nachgewiesen.*
 - d) Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die Ableitung des Regenwassers über einen offenen Graben zu führen.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung nicht, da der Bewirtschaftungsaufwand zu hoch ist.*
 - e) Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, in Festsetzung 4c) noch eine maximale Größe des Viehunterstandes anzugeben.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung sinngemäß und ergänzt, dass der Viehunterstand in einer Größe zu errichten ist, die dem zulässigen Viehbestand angemessen ist.*

- f) Die Untere Naturschutzbehörde weist redaktionell darauf hin, dass im Entwässerungskonzept mehrfach die Himmelsrichtungen falsch seien.
⇒ *Die Ortsgemeinde folgt der Anregung, das Entwässerungskonzept wird redaktionell überarbeitet.*
- g) Letztlich verweist die Untere Naturschutzbehörde auf das Landesnaturschutzgesetz, nach dessen Vorgaben die Geofachdaten Naturschutz und die Kompensationsflächen in geeigneter digitaler Form zur Einspeisung ins LANIS zu übermitteln sind.
⇒ *Die Daten werden in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.*
2. Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit,
- a) Für das Plangebiet liegt noch ein bestehendes Bergrecht für den Abbau von Eisen vorliegt und empfiehlt, den Inhaber im weiteren Verfahren zu kontaktieren.
⇒ *Der Inhaber des Abbaurechtes wird im weiteren Verfahren beteiligt.*
- b) Aufgrund der geologischen Verhältnisse (u.a. Tonmergel und Mergel) besteht eine erhöhte Gefährdung von Hangrutschungen. Das LGB gibt diesbezüglich bautechnische Empfehlungen und verweist auf erforderliche Baugrunduntersuchungen.
⇒ *Der Hinweis auf die geologischen Verhältnisse und die empfohlenen bautechnischen Vorgaben werden in Begründung, Umweltbericht und den Hinweisen entsprechend ergänzt.*
- c) Das LGB empfiehlt aufgrund der Radonprognosen flächendeckende Messungen für das gesamte Plangebiet.
⇒ *Dieser Belang wurde bereits abwägungsrelevant im Umweltbericht dargelegt.*
3. Der Landesbetrieb Mobilität Gerolstein formuliert als Auflagen zur Zustimmung zum B-Plan, dass nur eine direkte Zufahrt zur L 12 zugelassen wird und die Sichtdreiecke freigehalten werden müssen.
⇒ *Diese Belange sind bereits im B-Plan berücksichtigt.*
4. Die Verbandsgemeindewerke verweisen bezüglich Regen- und Schmutzwasser auf die Inhalte des Entwässerungskonzeptes. Für die, durch die Gemeinde in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführende Herstellung der Anlagen für Trinkwasser und Beseitigung des Abwassers ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
⇒ *Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*
⇒ *Das Entwässerungskonzept wurde auf Veranlassung der Ortsgemeinde geändert und im Rahmen der Offenlage erneut vorgelegt.*
5. Das Vermessungs- und Katasteramt weist darauf hin, dass die verwendete Planunterlage veraltet ist und durch die neue Nummerierung der Grundstücke auch die Begründung zu aktualisieren ist.
⇒ *Begründung und Plangrundlage werden aktualisiert.*
⇒ *Da auch das Buswartegebäude eine eigene Parzelle bekommen hat, wird diese als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.*
6. Die SGD Nord – RS Wasser-Abwasser-Boden gibt zur Kenntnis, dass keine katastererfassten Daten von Altablagerungen oder Altstandorte (Rüstung, Militär, Gewerbe/Industrie, Bergbau) oder Kenntnisse von Schadenfällen vorliegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Bauleitverfahren bzw. im später zu stellenden Erlaubnisantrag noch Aussagen zu den Auswirkungen des Plangebietes auf die Quellen im Westen getroffen werden müssen.
⇒ *Begründung und Umweltbericht werden noch bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen des Baugebietes auf die Quellen ergänzt.*
7. Die Westnetz GmbH bittet darum, für die bestehenden Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel mit Schutzstreifen in die Planurkunde aufzunehmen.
⇒ *Der Anregung wird nicht gefolgt, da sich die Lage des Niederspannungskabels durch die neue Bebauung ändern wird und die anderen Kabel sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden.*

8. Die Beitragsabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung regt an, die Straßenflächen, die nicht in die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.
⇒ *Der Anregung wird entsprochen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die betroffenen Teilbereiche der K 72 und der L 12 (Ausweisung als Verkehrsflächen) erweitert.*
9. Die Verbandsgemeindewerke verweisen bezüglich Regen- und Schmutzwasser auf die Inhalte des Entwässerungskonzeptes. Für die, durch die Gemeinde in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführende Herstellung der Anlagen für Trinkwasser und Beseitigung des Abwassers ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
⇒ *Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

7.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

7.3.1 ÖFFENTLICHKEIT

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 07.04.2016 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.3.2 BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2016 mit Abgabefrist bis 07.04.2016.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 25.04.2016 in die Abwägung eingestellt wurden, es waren dies.

1. Die Deutsche Telekom hat keine Einwände, bittet aber sicherzustellen, dass die Nutzung der Straßen und Wege ungehindert und kostenfrei sicherzustellen ist und die Erschließungsarbeiten rechtzeitig abgestimmt werden.
⇒ *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.*
2. Das DLR Eifel verweist auf die Stellungnahme vom 30.11.2015.
⇒ *In der genannten Stellungnahme wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.*
3. Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft teilt mit, dass keine von ihr betreuten Anlagen im Plangebiet liegen.
⇒ *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
4. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP sind im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt.
⇒ *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
5. Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg Prüm gab folgende Anregungen und Empfehlungen
 - a) Abt. Bauwesen fordert, aufgrund der Nähe des landwirtschaftlich nutzbaren und bestandsgeschützten Stalles (Zucht-, Mast- und Großviehnutzung zulässig) und der geplanten Nutzung (Bauantrag für die "Nutzung des bestehenden Stall- und Scheunengebäudes für die Haltung von Pferden und Rindern sowie zur Lagerung von Futter und Maschinen" liegt vor), genauere Untersuchungen zur immissionsschutzmäßigen Vereinbarkeit und Verträglichkeit von Wohn- und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung.

- ⇒ *Mit dem Eigentümer des Stallgebäudes konnte die Ortschaft eine einvernehmliche Lösung über die zukünftige Stallnutzung bzw. die Lage und erforderlichen baulichen Änderungen hinsichtlich der Dunglege abgestimmt werden. Diese Ergebnisse werden sich im Bauantrag, der in Kürze eingereicht wird, wiederfinden.*
Auf Basis dieser abgestimmten Vorgaben wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Gerüchen durch die bestehende und geplante Nutzung des Stalles erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Fazit, dass, unter Beachtung näher bezeichneter baulicher Maßnahmen im Bereich der Dunglege Maßnahmen keine erheblichen Geruchsbelästigungen im angrenzenden geplanten Wohngebiet auftreten werden.
- ⇒ *Die Planung bleibt unverändert, die Ergebnisse des Gutachtens werden in Begründung und Umweltbericht eingepflegt.*
- b) Eine weitere Anregung bezieht sich auf eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der Grammatik in den Textfestsetzungen.
 ⇒ *Die Anregung wird aufgegriffen, die redaktionelle Änderung vorgenommen.*
- c) Die Fachbereiche Raumordnung / Landesplanung und Naturschutz verweisen auf die jeweiligen Anregungen und Hinweise aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 ⇒ *Die in der Stellungnahme vom 10.12.2015 vorgebrachten Anregungen wurden in der Gemeinderatsitzung vom 18.01.2016 der sachgemäßen Abwägung unterzogen. Neue Erkenntnisse, die die Abwägungsergebnisse in Frage stellen, liegen nicht vor.*
6. Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit,
 a) Für das Plangebiet liegt noch ein bestehendes Bergrecht für den Abbau von Eisen vorliegt und empfiehlt, den Inhaber im weiteren Verfahren zu kontaktieren.
 Die fachlichen Aussagen zur Radonprognose und den Baugrunduntersuchungen werden bestätigt, zum Themenbereich Rohstoffe gibt es keine Einwände.
 ⇒ *Der Inhaber des Abbaurechtes (ArcelorMittal, Bremen) wurde schriftlich angefragt. Seitens der Firma (Schreiben vom 15.02.2016) bestehen zurzeit keine Planungen in Bezug auf die zukünftige Nutzung des o.a. Bergwerksfeldes hat.*
 ⇒ *Umweltbericht und Begründung werden entsprechend der Aussagen ergänzt.*
7. Das LBM Gerolstein verweist auf die Stellungnahmen vom 06.08.2015 und 19.11.2015.
 ⇒ *In den genannten Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.*
8. Die SGD Nord – RsWAB weist darauf hin, das DWA Arbeitsblatt A 138, hier insbesondere Punkt 3.2.2, Abstand von Gebäuden und Grenzen, in wasserwirtschaftlicher Hinsicht zu beachten ist. Das IB Hydrodat geht im geänderten Entwässerungskonzept davon aus, dass eine planmäßige Versickerung im Bereich der dezentralen Mulden nur sehr schwer nachzuweisen ist und gleichzeitig eine Vernässung von Anliegergrundstücken (derzeitige Nutzung als Ackerland) nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund stellt die Fachbehörde eine Zustimmung nur dann in Aussicht, wenn im Zuge der konkreten Umsetzung zivilrechtliche Ansprüche bzw. Probleme bzgl. der Vernässung mit den Anliegern geklärt und tragfähige Lösungen vereinbart werden.
 ⇒ *Die Käufer der Grundstücke werden über die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Oberflächenwasserbehandlung auf dem Grundstück informiert.*
Der unmittelbar talabwärts an die Baugrundstücke anschließende Unterlieger ist die Ortschaft. Da hier Ausgleichsflächen ausgewiesen sind, ist eine Benachteiligung dieser Nutzung durch eine ggfs. auftretende Vernässung nicht von Relevanz.

9. Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass neben den 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungsanlagen im B-Plan weitere 20 kV-Stromversorgungsanlagen liegen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.
Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Schutzstreifen für vorhandene Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungskabel, in denen eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
- ⇒ *Die Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, im Rahmen der Bauausführung sind diese zu berücksichtigen.*
 - ⇒ *Ein entsprechender Hinweis auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorger ist bereits im Bebauungsplan aufgenommen.*

7.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 25.04.2016 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

2.) Begründung – Teil 1 Städtebau

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet: „Auf der Loh“ der Ortsgemeinde Oberweiler.

Oberweiler, 16.05.2017

gez. (S)

**Nico Steinbach
(Ortsbürgermeister)**