

**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

## **OG Oberweis**

### **BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN SCHWIMMBAD UND B 50 3. ÄNDERUNG"**

### **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

aktueller Stand: 10.12.2013

**F a s s u n g gemäß Satzungsbeschluss**

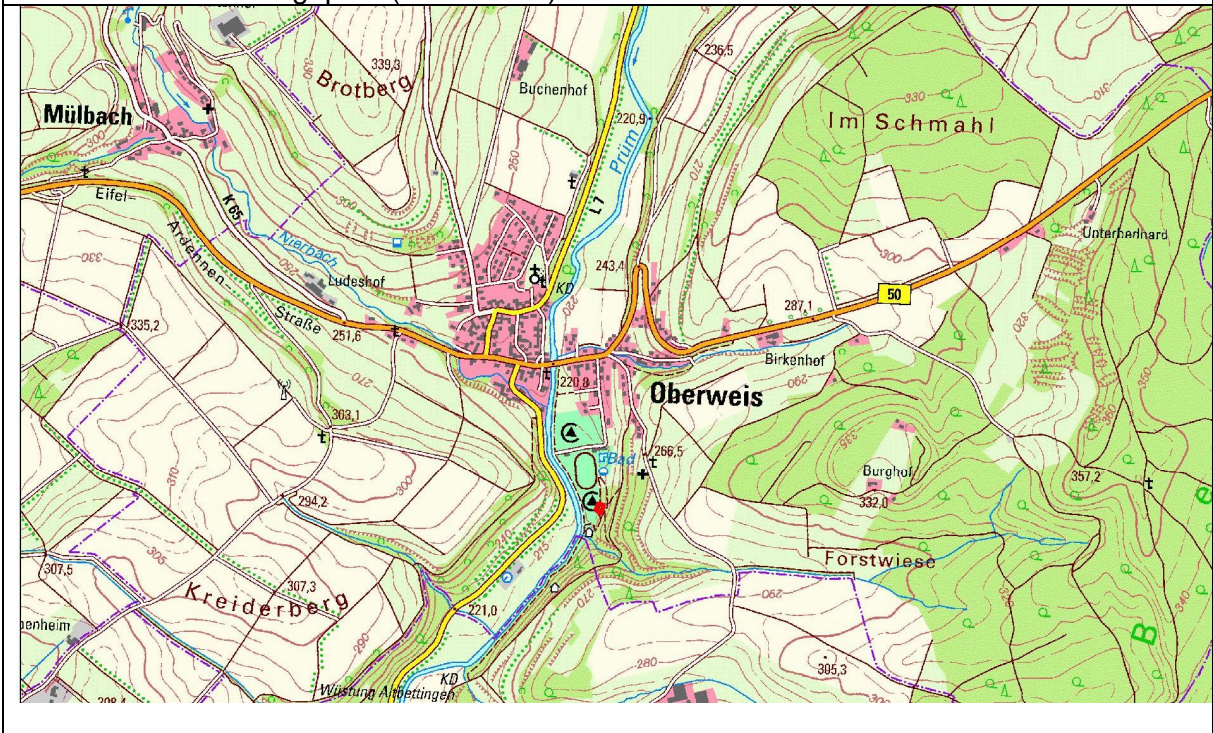
## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Oberweis liegt im Westen der VG Bitburg-Land (Kreis Bitburg-Prüm). Auf dem örtlichen Campingplatz im Prümatal, südlich der Ortslage plant der Betreiber den Neubau eines Sanitärgebäudes.

Da dies mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung vom 27. August 1997 nicht konform ist, hat die Ortsgemeinde für den betroffenen Teilbereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Schwimmbad und B 50" beschlossen.

Abb. 1 - Übersichtslageplan (M 1:25.000)



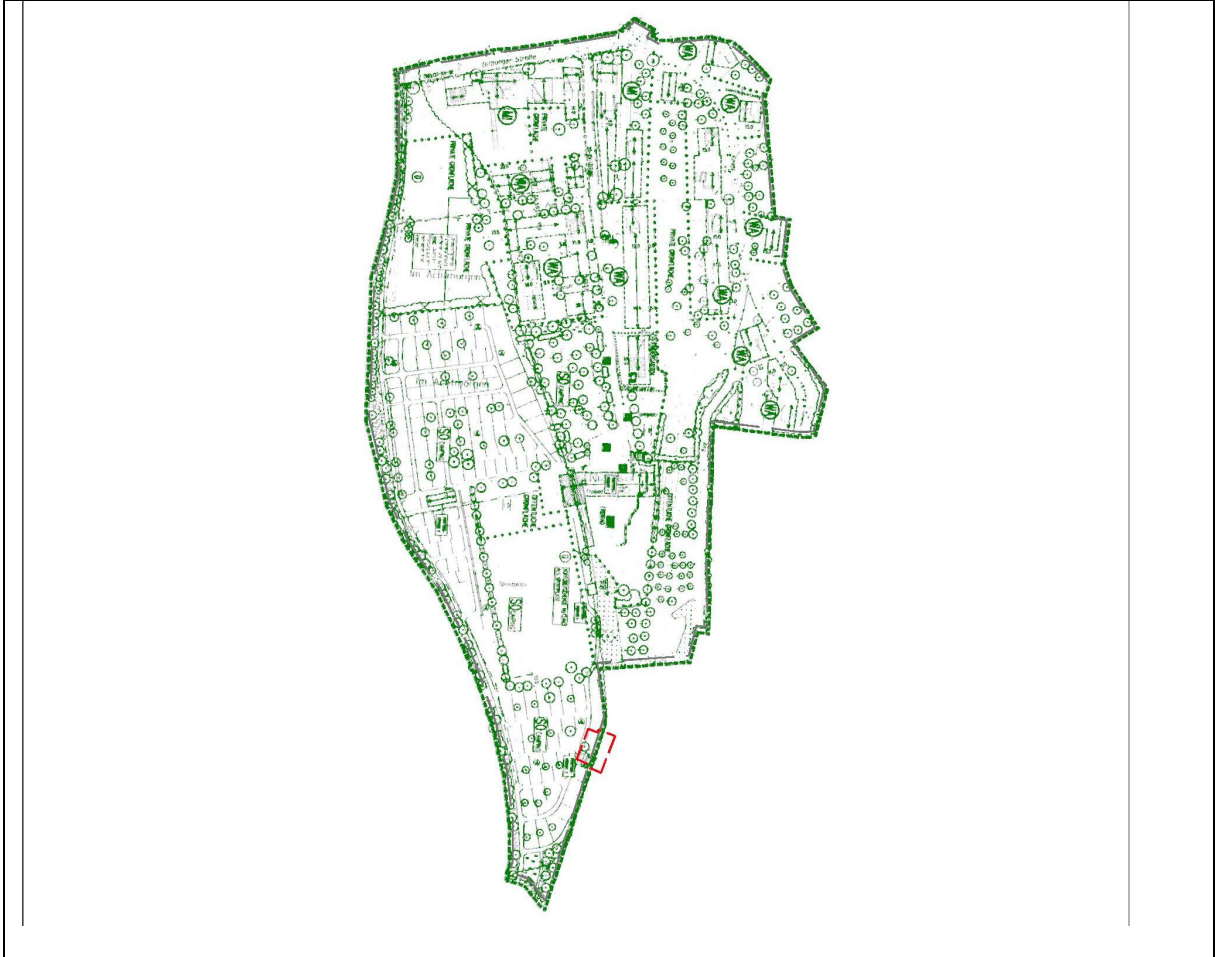
### 1.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Der Betreiber des angeschlossenen Campingplatzes möchte das unzeitgemäße alte Waschhaus in der südlichen Spitze des Campingplatzes abreißen und durch den Neubau eines modernen Sanitärgebäudes ersetzen. Das neue Gebäude soll den gestiegenen Ansprüchen der Besucher an Komfort und den Qualitätsansprüchen des Betreibers entsprechen.

Die Planung des neuen Gebäudes entspricht weder in der Höhe noch im Umfang der im alten Bebauungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche für das "Funktionsgebäude 3". Ohne eine Änderung der Flächendarstellung und der Festsetzungen über eine abgeschlossene Bauleitplanung ist die Baurechtssicherung für das Bauvorhaben nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

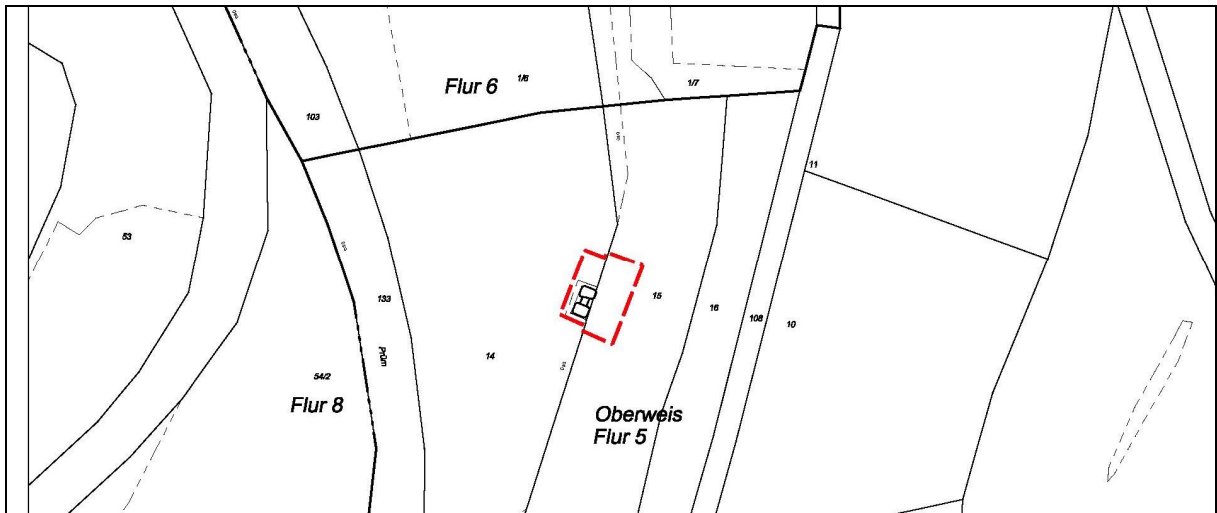
### 1.3 GELTUNGSBEREICH

Abb. 2 - Lage des Teilbereiches der 3. Änderung im Kontext des ursprünglichen B-Planes  
(unmaßstäblich)



Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Schwimmbad und B 50" umfasst in der Gemarkung Oberweis, **Flur 5**, die **Flurstücke 14 tw. und 15 tw.** Es wird eine Fläche von **480 m<sup>2</sup>** überplant. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtslageplan und der Plandarstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 3 - Lageplan (M 1:2.500)



## 1.4 VERFAHRENSHINWEIS

---

Der Rat der Ortsgemeinde Oberweis hat in seiner Sitzung am **22.01.2013** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Schwimmbad und B 50 - 3. Änderung“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da:

- durch die Änderungen die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt werden
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird
- keine Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser nicht parzellenscharf ist und die Erweiterung des neuen Geltungsbereiches geringfügig ist.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

## 2. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

---

### 2.1 REGIONAL- UND ORTSPLANUNG

---

- ⇒ Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der VG Bitburg-Land als Sondergebiet "Camping" und als "Fläche für Wald - Bodenschutzwald" dargestellt. Außerdem befindet es sich am Rand des Überschwemmungsgebietes der Prüm.
- ⇒ Der aktuell gültige **Regionale Raumordnungsplan** (ROPI 1985) stellt die Planfläche als landwirtschaftliche Vorrangfläche dar.  
Das **Freiraumkonzept des ROPIneu (Entwurf)** stellt das Plangebiet zum Teil als Sonderfläche Freizeit und als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz dar.
- ⇒ Das **LEP IV** kennzeichnet die Prüm als Verbindungsfläche "Gewässer". Dem Gebiet kommt eine landesweite Bedeutung für die Erholung und den Tourismus zu.

### 2.2 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

---

#### WASSERSCHUTZGEBIET

---

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Prüm. Trink- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **NATURA 2000 - GEBIETE**

---

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Natura 2000-Gebieten**. Das **FFH-Gebiet "Ferschweiler Plateau"** (FFH-6004-301) befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebietes.

### **BIOTOPKARTIERUNG**

---

Laut Landschaftsinformationssystem RLP (LANIS) liegen keine besonderen Biotope vor.

### **SONSTIGE SCHUTZGEBIETE**

---

Sonstige Schutzgebiete liegen laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) nicht vor.

### **ALTLASTEN / BAUWERKE**

---

Vorkommen von Altlasten sind derzeit nicht bekannt; die Angaben werden bei Bedarf im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ergänzt. Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.

### **RADON**

---

Die Region zeichnet sich durch ein lokal hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) aus, das zumeist eng an tektonisch Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. Konkrete Messungen wurden auf B-Plan-Ebene nicht durchgeführt, es gilt daher die allgemeine Empfehlung des Bundesamt für Strahlenschutz.

## **2.3 SONSTIGE PLANUNGEN / SCHUTZGÜTER**

---

### **BAUVERBOTSZONEN**

---

Bauverbotszonen sind nicht betroffen.

### **LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN**

---

Leitungsrechte Dritter sind derzeit nicht bekannt; die Angaben werden bei Bedarf im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ergänzt.

### **ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER**

---

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

### **LANDWIRTSCHAFT**

---

Das Plangebiet wird zum einen bereits als Campingplatz genutzt. Zum anderen wird der steile Talhang von Wald eingenommen. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt also derzeit nicht vor.

### **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Die Flächen sind im Eigentum der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land bzw. der Ortsgemeinde Oberweis, so dass kein Umlegungsverfahren zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke erforderlich ist.

### **STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG**

---

Die Umgebung wird durch einen Campingplatz, Sportanlagen und ein Schwimmbad geprägt.

### 3. AUSSAGEN ZU UMWELTBELANGEN

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend ihrer Planungsrelevanz in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 3.1 PROJEKTRELEVANTE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

---

##### MENSCHEN / GESUNDHEIT

---

Das Plangebiet ist durch einen Campingplatz mit Sportanlage und Schwimmbad gekennzeichnet. Es befinden sich keine Wohngebäude im Umfeld des Änderungsbereiches. Öffentliche Wege, die zur landschaftsbezogenen Erholung Ortsansässiger dienen sind ebenfalls nicht vorhanden.

*Das Plangebiet ist als Campingplatz zwar von erhöhter Bedeutung für die Freizeit und Erholung, weist aber keine Funktion für die Wohnqualität der Bevölkerung auf.*

##### BODEN

---

Bei den Böden am Hang handelt es sich um lehmige **Rendzinen** oder **Pararendzinen** aus Mergeln und Dolomiten des Muschelkalks, die in der Aue von **Vegen** überlagert werden. Sie weisen ein mittleres - gutes Wasserspeichervermögen und eine gute Basenversorgung auf. Die Böden in der Aue sind durch intensive Pflege vorbelastet. In dem steilen Hang liegen weitgehend naturnahe Böden mit trockenem Sonderstandortpotential vor, die jedoch am Unterhang partiell durch bestehende Abgrabungen beeinträchtigt sind.

*Die Böden des Plangebietes sind grundsätzlich aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens und der Funktion als Retentionsraum bei Hochwasser (Aue) sowie als z.T. trockener Standort (Hang) von hoher ökologischer Bedeutung. Ihre Schutzwürdigkeit ist jedoch durch anthropogene Überprägung auf ein mittleres - hohes Maß reduziert.*

##### WASSERHAUSHALT

---

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Prüm-Aue, die hier durch die Freizeitanlagen vorgeprägt ist. Die Prüm selbst stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar und ist in Angrenzung an das Plangebiet laut Geoportal-Wasser stark bis sehr stark verändert (Gewässerstrukturgüte 5-6). Die Gewässergüte ist mäßig belastet (II) (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>).

*Aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet ist das Plangebiet von erhöhter Bedeutung für den Hochwasserabfluss und die -retention. Jedoch befindet es sich zum einen am Rand des Schutzgebietes und zum anderen bestehen hier bereits Beeinträchtigungen durch das Sanitärhaus und den WC-Container.*

Die Gesteine des mittleren Muschelkalkes stellen mäßige Grundwasserleiter dar, da Wasserbewegungen nur in Klüften und Karströhren stattfinden. Je nach Mächtigkeit und Klüftung liegt die Wasserhöflichkeit daher zwischen 0 und 15 l/sec (Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz). Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 200 mm (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>) mäßig. Große Trinkwasservorkommen bieten hingegen die Buntsandsteine im Muldentiefsten der Bitburger Senke. Sie stehen über die besagten Klüfte mit der Oberfläche in Verbindung.

In der Aue steht oberflächennah Grundwasser an, das mit dem Wasserstand der Prüm korreliert. Daher liegt eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser vor. Aufgrund der Unterhanglage und stauenden Mergelschichten sind oberflächennahe Hangwasservorkommen nicht auszuschließen. Austritte konnten aber nur außerhalb des Planbereiches festgestellt werden.

*Alle Grundwasservorkommen sind aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt*



*hier insbesondere aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers in der Aue und der Verbindung zu tieferen Grundwasserleitern.*

## KLIMA

Aus bioklimatischer Sicht ist das Plangebiet dem Schonklima mit sehr schwachen thermischen Reizen zuzuordnen. Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Kaltluftabzugsbahn und dient der Kalt- und Frischluftproduktion. Die Schadstoffbelastungen sind aufgrund der ländlichen Lage gering.

*Insgesamt ist die Schutzbedürftigkeit des Gebietes aufgrund der guten klimatischen Ausgleichsleistungen und geringen Schadstoffbelastungen gering.*

*Die Planfläche ist unter Berücksichtigung ihrer geringen Größe und Auenrandlage von geringer Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftproduktion und den Kaltluftabzug.*

## ARTEN UND BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT

Das Plangebiet wird zum einen durch den Campingplatz -artenarmer **Rasen** mit **Schnitthecken** und einzelnen stark zurück geschnittenen **Laubbäumen** (Ahorn spec, Weißdorn spec.) in Angrenzung an die Sanitäranlagen- geprägt.

Zum anderen schließt sich im Osten ein Talhang an, der einst gänzlich durch einen **Buchenmischwald**, u.a. mit Rot-Buche und Stiel-Eiche, eingenommen wurde. Fragmente finden sich aktuell jedoch lediglich noch am Oberhang. Die Gehölze am Unterhang wurden mehrfach auf Stock gesetzt. Dadurch entwickelte sich ein **Vorwald** mit Stangenholz aus Rot-Buche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Rotem Hartriegel, Weißdorn spec., Haselnuss und Rose spec., der einen durch Stockausschläge geprägten **Waldrand** besitzt. Dieser wird von artenarmen **Rainen** und im Bereich einer Abgrabung von einem lückigen **trockenen Saum** (Echtes Johanniskraut, Wald-Erdbeere, Gewöhnlicher Dost) begleitet.

*Der Rasen, die Raine und der lückige Saum sind aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut bei guter Wiederherstellbarkeit und weiter Verbreitung von geringer ökologischer Bedeutung. Gleiches gilt für die anthropogen überprägten Schnitthecken und jungen bis mäßig alten Laubbäume.*

*Der Vorwald, mit dem auf den Stock gesetztem Waldrand, ist bei guter bis mittlerer Ersetzbarkeit, mäßiger Strukturierung, geringer Artenvielfalt und anthropogener Überprägung von mittlerer Schutzbedürftigkeit.*

*Dem Buchenmischwald kommt bei geringer Ersetzbarkeit, Vernetzungs- und Lebensraumfunktion eine hohe Schutzwürdigkeit zu.*

## GESCHÜTZTE ARTEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Unter Anwendung von ARTeFAKT (LANIS), die eine Liste geschützter Arten mit nachgewiesenen und potentiellen Vorkommen in der TK 6004 enthält, wurde jedoch anhand der vorhandenen Biotopstrukturen die potentielle Eignung des Plangebietes für die genannten geschützte Arten überprüft.

Fortpflanzungshabitat	Beispiele pot. Artenvorkommen
Rasen / Rain / Saum	mit hoher Wahrscheinlichkeit keine geschützten Fortpflanzungsvorkommen (geringe Deckung, Störung)
Gehölze Campingplatz	Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle
Vorwald mit Waldrand	Amsel, Bachstelze, Baumpieper, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Rotkehlchen, Waldlaubsänger, Zaunkönig, Zilpzalp
Laubwald	Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, <b>Grauspecht</b> , Kleiber, Kohlmeise, <b>Mäusebussard</b> , Rabenkrähe, Ringeltaube, Sing-

	drossel, Stieglitz, Wacholderdrossel, <b>Waldkauz</b>
--	---

Aufgrund der weiten Verbreitung der Biotoptypen und der anthropogenen Überprägung sind keine essentiellen Nahrungshabitate im Plangebiet zu erwarten.

*Konkrete Nachweise von Fortpflanzungsvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur seine potentielle Eignung.*

*Das Plangebiet stellt sich im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung sowie geringen bis mittleren Strukturierung als gering bis mäßig bedeutend für den Artenschutz dar.*

### LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG / FREMDENVERKEHR

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Prümaue, die hier durch einen mäßig mit einzelnen Altbäumen strukturierten Campingplatz und einen Sportplatz, bereits anthropogen überprägt ist. Der im Osten angrenzende Steilhang wird durch Gehölzstrukturen bzw. Wald eingenommen. Die Einsehbarkeit ist aufgrund der Auenrandlage und verschattender Ufergehölze entlang der Prüm gering.

Im Detail ist die Planfläche durch ein Sanitärgebäude, einen mobilen WC-Container und einen Gastank vorbelastet, die von niedrigen Schnithecken und einzelnen wenig markanten Bäumen gesäumt werden.

Die Gehölzstrukturen des Talhanges zeigen einen abgestuften Aufbau. Den unteren Rand bilden junge Stockausschläge; darauf folgen hangaufwärts Vorwald ähnliche Bestände mit Stangenhölzern und am Oberhang ältere Laub- und Fichtenwälder.

Offizielle Wander- und Radwege liegen im Plangebiet nicht vor.

*Das Landschaftsbild ist bereits durch den Campingplatz, insbesondere die Funktionsgebäude, anthropogen überprägt. Daher kommt dem Gebiet bei geringer Einsehbarkeit und mäßiger Strukturierung des Talhanges eine geringe bis mittlere landschaftliche Bedeutung zu.*

*Der Campingplatz ist von besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr.*

### 3.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Ausgewiesene Ausgleichsflächen oder -maßnahmen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs ergibt sich die folgende Flächenbilanz.

<b>BILANZ VERSIEGELUNG</b>		<b>versiegelte Fläche</b>
SO	480 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>
davon bereits versiegelt		-95 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung		220 m <sup>2</sup>

<b>BILANZ BIOTOPSTRUKTUREN</b>	<b>Verlust</b>
Laubbaum	6 Stk
Rasen / Rain	140 m <sup>2</sup>
Schnithecke	30 m <sup>2</sup>
Vorwald mit Waldrand	180 m <sup>2</sup>
Gebäude	40 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen	25 m <sup>2</sup>
Pflaster	65 m <sup>2</sup>
	480 m <sup>2</sup>

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>FFH-Gebiet</b>	Beeinträchtigung der Schutzzwecke des FFH-Gebietes durch Fernwirkungen und Beeinträchtigung der Kohärenz	fehlend	Aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Campingplatz gehen die Fernwirkungen (Lärm, Immissionen, Verlust Sekundärlbensräume geschützter Arten) nicht über das bestehende Maß hinaus. Es werden keine Vernetzungsstrukturen mit dem FFH-Gebiet beeinträchtigt oder zerstört.
<b>Boden</b>	Verlust bzw. Beeinträchtigung der vorbelasteten Bodenfunktionen durch Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung	gering bis mittel	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich erheblich. Die naturnahen Böden des Talhanges sind aufgrund der mittleren bis trockenen Standortfaktoren und der regionalen Verbreitung von mittlerer - hoher Empfindlichkeit; ihr Verlust wirkt sich im mittleren Maße auf den Naturhaushalt aus. Von geringer Empfindlichkeit sind die anthropogen überprägten Böden im Bereich des Campingplatzes.
	Erhöhung der Bodenerosion bei Verlust der schützenden Gehölzstrukturen am Steilhang (FNP: Bodenschutzwald)	mittel	Durch den Verlust der Gehölze ist grundsätzlich mit gesteigerter Bodenerosion an dem steilen Hang zu rechnen. Jedoch ist der Eingriff relativ kleinflächig und es bestehen bereits Vorbelastungen durch partielle Abgrabung und Gehölzrückschnitt. Durch gelenkte Sukzession bzw. Einsaat der Böschungen kann einer nachhaltigen Bodenerosion entgegen gewirkt werden.
<b>Oberflächenwasser</b> FNP: ÜSG ROPneu: Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz	Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses und der -retention im Überschwemmungsgebiet der Prüm	gering	Aufgrund der Randlage und den Vorbelastungen durch die vorhandenen Funktionsgebäude gehen die Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses wahrscheinlich nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus. Der potentielle Verlust von Retentionsraum (nachzuweisen im Bauantrag) kann durch Abgrabungen in der Aue ausgeglichen werden.
<b>Grundwasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses mit Verschärfung der Abflusssituation in der Prüm durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung	gering	Generell ist das Grundwasser, als begrenztes Gut, empfindlich gegenüber Verringerung der Neubildung. Hier ist die zusätzliche Versiegelung aber gering. Durch naturnahe Wasserrückhaltung und der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.
<b>Klima / Luft</b>	Verlust Kaltluft produzierender Halboffenländer; Bildung einer Kaltluftbarriere durch Gebäude; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung	nicht erheblich	Das Klima weist bei guter Durchlüftung und geringer Immissionsbelastung eine geringe Empfindlichkeit auf. Die kleinflächige Bebauung des Plangebietes führt unter Berücksichtigung der Randlage im Kaltluftabzugsgebiet und der Vorbelastungen durch die bestehenden Funktionsgebäude nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lokalkli-

			mas.
--	--	--	------

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Arten /Biotop Bio. Vielfalt</b>	direkter Verlust verschiedenwertiger Biotopstrukturen: Saum / Rain / Rasen	gering	geringe Inanspruchnahme, geringe Arten- und Strukturvielfalt, gute Ersetzbarkeit, weite Verbreitung; anthropogene Prägung, gute bis mittlere Ersetzbarkeit; geringe Inanspruchnahme, geringe Arten- und mittlere Strukturvielfalt, gute bis mittlere Ersetzbarkeit, Vernetzungsfunktion, weite Verbreitung. Die Barrierewirkung des neuen Funktionsgebäudes geht nicht erheblich über das aktuelle Maß hinaus. Als Vernetzungsstruktur ist der Vorwald lediglich im vorbelasteten Randbereich tangiert, das Biotop als solches bleibt weiterhin vorhanden. Der dauerhafte Verlust von potentiell Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Bei mittleren Standortbedingungen ist die Intensität der Auswirkungen bei Verlust von stark anthropogen überprägten Böden gering. Mäßige Auswirkungen hat der Verlust von naturnahen, zum Teil trockenen Standorten in der Hanglage.
	Schnitthecke / Laubbäume Waldrand / Vorwald	gering mittel	
	Behinderung der Biotopvernetzung durch Verlust von Vernetzungsstrukturen und Bau von Barrieren	gering	
	dauerhafter Verlust naturnah besiedelbaren Lebensraumes; Verlust des Standortentwicklungspotentialen	gering bis mittel	
<b>BNatSchG Artenschutz</b>	<b>Tötung</b> besonders und streng geschützter Arten oder <b>Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b>	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Die Tötung geschützter Vogelarten und der Verlust von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten kann durch Rodungszeitbeschränkung vermieden werden. Da die Funktion des Plangebietes aufgrund bestehender Störungen bereits gering ist und die zu beseitigenden Strukturen im Umfeld verbreitet sind, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentiell betroffener ubiquitärer Arten ausgeschlossen werden.
	erhebliche <b>Störung</b> besonders und streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe, baubedingte Immissionen, Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten und Orientierungslinien	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Die Störungen gehen aufgrund der Vorbelastungen durch den Campingplatz nicht über das bestehende Maß hinaus. Essentielle Nahrungshabitats oder Orientierungslinien werden nicht zerstört.

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern	nicht erheblich	Aufgrund der geringen Einsehbarkeit und bestehenden anthropogenen Überprägung, wirkt sich die Umgestaltung der Planfläche nicht erheblich auf das Orts- und Landschaftsbild aus.
<b>Erholung und Fremdenverkehr</b> FNP: SO Camping ROPlneu: Sonderfläche Freizeit LEP IV: landesweite Bedeutung für Erholung und Tourismus	Beeinträchtigung der Funktionalität und Attraktivität des Campingplatzes durch Veränderung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen und baubedingten Lärm	nicht erheblich	Aufgrund der anthropogenen Vorprägung wirken sich die Veränderungen des Landschaftsbildes nicht erheblich auf die Attraktivität des Campingplatzes aus. Durch die Verbesserung der Sanitäreinrichtungen erfährt dieser sogar eine Aufwertung.

#### **4. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

##### **4.1 TOPOGRAPHISCHE SITUATION**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich zum einen um eine weitgehend ebene Fläche in der Aue und zum anderen um einen steilen westexponierten Talhang, welcher zum Teil bereits abgegraben wurde.

##### **4.2 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Gem. den Darstellungen des Bebauungsplan (Stand 03/13) sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

<b>SO Camping - "Funktionsgebäude 3"</b>	<b>480 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------

##### **4.3 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER URSPRUNGSPLANUNG**

Als Änderung ist die Vergrößerung der dargestellten Baufläche für das Funktionsgebäude 3 vorgesehen. Da dies nicht ausschließlich innerhalb der Grenzen des alten Bebauungsplanes erfolgen kann, wird auch der Geltungsbereich nach Osten erweitert.

Die Textfestsetzungen (inkl. ihrer Begründungen) werden, soweit sie durch die Planänderung betroffen sind, weitgehend aus der ursprünglichen Planung übernommen. Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Dachgestaltung, der Geschossigkeit und der Gestaltung von Stützmauern und Böschungen. Zudem wird auf die Darstellung einer Firstrichtung verzichtet.



**4.3 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**

FESTSETZUNG	Begründung
<p>Für den Geltungsbereich des B-Planes wird <b>"Sondergebiet Camping (SO-Camping)</b> gem. 10 Abs. 1 BauNVO als Art der Nutzung festgesetzt.</p> <p>Es ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig</p> <p>- Sanitärgebäude (hier: Funktionsgebäude 3)</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Das Funktionsgebäude darf in seinen Ausmaßen die dargestellten Flächen nicht überschreiten.</p> <p>Das zum Campingbetrieb gehörende Funktionsgebäude 3 (Sanitärgebäude) ist als Einzelgebäude im Rahmen der gekennzeichneten Flächen erweiter- und veränderbar.</p>	<p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind weitgehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen und orientieren sich ausschließlich auf die Nutzung als Sanitärgebäude, das im Zusammenhang mit dem Campingplatz steht.</p>
<p>Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p>	<p>Übernahme aus dem alten Bebauungsplan</p>
<p>Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.</p> <p>Die max. Gebäudehöhe (inkl. Aufbauten) wird auf max. 7,0 m, gemessen über OK Bodenplatte festgesetzt.</p>	<p>Änderungen gegenüber der ursprünglichen Festsetzung.</p> <p>Im ersten Bauabschnitt ist nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Sollten aber zukünftig weitere Erweiterungen erforderlich werden, können diese nur noch durch Aufstockung des Gebäudes ermöglicht werden. Damit aber das Gebäude in seiner Wirkung nicht zu dominant wird, ist die Gebäudehöhe fixiert. Da das Gebäude gegen einen bewaldeten Hang steht und nicht als isoliertes, freistehende Gebäude wahrgenommen wird, wirkt sich die festgesetzte max. Höhe landschaftlich nur wenig aus.</p>
<p>Zugelassen sind Flachdächer.</p> <p>Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer).</p> <p>Dachaufbauten in Form von Lichtkuppeln sind zulässig.</p>	<p>Die gestalterischen Festlegungen entsprechen der Funktion des Gebäudes. Damit das Gebäude nicht zu dominant wird und sich im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes in die vorhandene Bebauung und Landschaft einbindet, werden ausschließlich Flachdächer zugelassen. Die zusammen mit der Geschossigkeit und der gedeckelten Gebäudehöhe eine verträgliche Lösung ermöglichen.</p>

<b>FESTSETZUNG</b>	<b>Begründung</b>
Die Außenwandflächen sind mit hellen, wenig strukturierten Putzflächen zu versehen. Zugelassen sind außerdem Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf. Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.	Die gestalterischen Festlegungen sind aus dem alten Bebauungsplan übernommen und entsprechen dem Gebäudebestand der Umgebung.
<b>SONSTIGE HINWEISE</b>	
Die Hinweise wurden als zusätzliche Informationen für die Öffentlichkeit aufgenommen, um möglichst umfassende Informationen zu weniger zugänglichen Gesetzen und Verordnungen bereit zu stellen. Sie dienen den Bauherren zur Klarstellung erforderlicher zusätzlicher Genehmigungen bzw. Berücksichtigungen bei Bauanträgen. Einige der Hinweise beruhen auch auf Anregungen der zuständigen Behörden auf Übernahme.	

#### **4.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

Spezielle Flächen für die Wasserwirtschaft werden nicht im Plangebiet ausgewiesen. Die Oberflächenentwässerung kann in die vorhandenen Entwässerungssysteme eingeleitet werden. Dennoch wird die naturnahe Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken als Empfehlung unter die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Erforderliche Wege- oder Platzbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Form umzusetzen.

Es wird ebenfalls empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

#### **4.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die platzinternen Zufahrten.

#### **4.8 VER- UND ENTSORGUNG**

Mit der Planung keine Änderungen oder Ergänzungen der vorhandenen Infrastrukturen impliziert.

#### 4.9 GRÜNORDNERISCHE, UMWELTRELEVANTE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auch wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz keine allgemeine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht verursacht, können Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von fachlich begründeten Eingriffen oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt bzw. gestalterische / grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung großflächig versiegelter Bereiche und dem Artenschutz. Daher sind im Rahmen der Abwägung aller Belange folgende Festsetzungsvorschläge zu berücksichtigen.

##### 4.9.1 FESTSETZUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Aus fachlicher Sicht sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, für die nach dem Planungswillen der Ortsgemeinde und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen sind.

- ⇒ **Durch die baurechtlich zulässige Bebauung werden 220 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Waldböden als Lebensraum und als Retentionskörper dem Naturhaushalt entzogen.**
- ⇒ **Verlust von 210 m<sup>2</sup> flächigen Gehölzen und von 6 Laubbäumen als Tierhabitate und landschaftliche Strukturen.**

*Vor Ort bestehen aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der nicht mehr aufzuwertenden Biotopstrukturen der Umgebung keine Möglichkeiten zur Durchführung von geeigneten Entwicklungsmaßnahmen. Es muss daher auf externe Flächen und Maßnahmen zurückgegriffen werden. Da die Ortsgemeinde Fließern (VG Bitburg-Land) in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises einen Flächenpool ausgewiesen hat, auf dem ökologisch sinnvolle Maßnahmen umgesetzt werden, wird im vorliegenden Fall auf diesen zurückgegriffen. Grundstückseigentümer oder Bauherr zahlen für die zu erbringende Maßnahmen eine adäquate Ersatzzahlung an die Kreisverwaltung des Eifelkreises-Untere Naturschutzbehörde.*

##### Maßnahme A 1

Flächenerwerb			0,5 €/ m <sup>2</sup>	150,00 €
Herstellung	Entbuschung und Erstmahd	300 m <sup>2</sup>	1,0 €/ m <sup>2</sup>	300,00 €
Unterhaltung 30 J	5 Jahre Biotoppflege 25 Jahre extensive Nutzung		0,1 €/ m <sup>2</sup> / J	150,00 €
			0,05 / m <sup>2</sup> / J	375,00 €
Ersatzzahlung				975,00 €
zzgl. Mehrwertsteuer				185,00 €
Ersatzzahlung				1.160,00 €

##### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ist vom Grundstückseigentümer / Bauherrn eine Zahlung in Höhe von 1.160,- € an den Eifelkreis Bitburg-Prüm- Untere Naturschutzbehörde zu entrichten. Diese Zahlungsverpflichtung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen und unmittelbar nach Erteilung derselben zu entrichten.

#### 4.9.2 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Unter Berücksichtigung des Naturschutzrechtes sind die nachfolgenden Festsetzungen geeignet, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu reduzieren.

##### **Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächenwasser**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Grundstückszufahrten, Hofflächen, Fußwege und Gebäudeumfahrten sind nur mit durchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster).

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Es wird empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

Das Plangebiet liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsbereich der Prüm. Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, ob der Abfluss behindert ist und Retentionsraum verloren geht.

##### **Artenschutz**

Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.

##### **Landschaftsschutz**

Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig. Stützmauern sind zur Geländeangleichung zulässig.

Umfang und Ausführung der erforderlichen Hangsicherung bei Abgrabungen sind im Rahmen des Bauantrages einvernehmlich mit der Ortsgemeinde festzulegen.

Durch Abgrabungen freigestellte Böschungen sind unmittelbar nach Fertigstellung des Planum mit einer artenreichen Saatgutmischung für Waldränder einzusäen (Handsaat oder Anspritzsaat).

**ordnungsgemäße Durchführung von Bepflanzungen**

- a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.
- d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.

**Gesundheitsvorsorge**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial ( $>100 \text{ kBq/m}^3$ ), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden. Im Zuge des Bebauungsplanes wurden keine ortsbezogenen Radonmessungen vorgenommen. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist daher im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich Werte über  $100 \text{ kBq/m}^3$  festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

**Bodenschutz**

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

**Schutz unterirdischer Kulturgüter**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

**Ressourcenschutz**

a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

**Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorger bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich von Sicherheitsstreifen unter- und oberirdischer Leitungen sind zu beachten.

**5. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG**

Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten, da diese vom Grundstückseigentümer / Bauherr getragen werden.

## **6. VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

---

### **6.1 AUFSTELLUNG**

---

Der Rat der Ortsgemeinde Oberweis hat in seiner Sitzung am **22.01.2013** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zwischen Schwimmbad und B 50 - 3. Änderung" gefasst und den Plan am 08.05.2013 gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 480 m<sup>2</sup>.

### **6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

---

Die **Offenlegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.13 bis einschließlich 26.09.2013 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.08.2013 mit Abgabefrist bis 26.09.2013.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 10.12.2013 in die Abwägung eingestellt wurden. Eine Änderung der Planung ergab sich hieraus nicht.

### **6.4 SATZUNGSBESCHLUSS**

---

Der B-Plan wurde am 10.12.2013 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet "Zwischen Schwimmbad und B 50 - 3. Änderung" der Ortsgemeinde Oberweis.

**Oberweis, den 13.01.2014**

**gez. Erwin S c h m i d t (S)**

---

**Erwin Schmidt  
(Ortsbürgermeister)**