

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLANS 'AM DAMESHOF' DER ORTSGEMEINDE RITTERSDORF

BEGRÜNDUNG

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

INHALT

1	ANLASS DER 1. ÄNDERUNG	2
2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2
3	ERSCHLIEßUNG	2
3.1	VERKEHRLICHE ANBINDUNG	2
3.2	ABWASSERBESEITIGUNG	3
3.3	GASVERSORGUNG	3
4	LANDESPFLEGE	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS-RECHTLICHEN FESTSETZUGEN ZUR 1. ÄNDERUNG	4
5.1	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	4
5.3	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
5.4	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	4
5.5	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN ...	5

1 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Der am 10. Juni 1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 24 Gemeindeordnung als Satzung beschlossene Vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Am Dameshof' ist zu ändern, da aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Wirtschaftlichkeit die ursprünglich geplante Anbindung an die Kreisstraße K67 durch die vorhandene, gut ausgebaute Baustellenausfahrt ersetzt werden soll.

2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 19. September 2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Dameshof' beschlossen.

3 ERSCHLIEßUNG

3.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Erschließungskonzept, welches dem Bebauungsplan bisher zugrunde lag, sah eine Anbindung über die nördlich gelegene Zufahrt des landwirtschaftlichen Anwesens, oberhalb des Baugebietes, vor. Die vorhandene Abfahrt von der Kreisstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb sollte für das neu zu erschließende Baugebiet mit genutzt werden. Es war geplant, die Zufahrt zum Areal ca. 150 Meter parallel zur Kreisstraße über einen vorhandenen, auszubauenden Wirtschaftsweg verlaufen zu lassen und erst dann westlich in das eigentliche Sondergebiet 'Am Dameshof' einzuschwenken. Diese sowohl verkehrstechnisch als auch wirtschaftlich ungünstigere Lösung (spitzer, unübersichtlicher Einfahrtwinkel an der Einmündung zum Bauernhof und lange Doppellerschließung parallel zur Kreisstraße) musste damals gewählt werden, da einerseits das Straßenverkehrsamt Gerolstein nur **einer** Gebietseinfahrt (Bauernhof und Baugebiet) zugestimmt hatte und andererseits keine Einigung mit dem Betreiber des landwirtschaftlichen Anwesens bezüglich einer Verlegung der Einfahrt zu treffen war.

Nach langen Verhandlungen mit dem Investor hat der Landwirt nun einer Umlegung der Zufahrt zugestimmt. Die mittlerweile gut ausgebaute Baustellenzufahrt soll jetzt als neue Anbindung, sowohl für das Baugebiet, als auch für den landwirtschaftlichen Betrieb dienen und die alte, nördliche Zufahrt ersetzen. Diese soll im Zuge der Erschließung rückgebaut werden. Das Straßenverkehrsamt hat der geplanten Änderung grundsätzlich zugestimmt, mit der Auflage, dass der Rückbau der alten Zufahrt unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Anlagen zu erfolgen hat.

Die verkehrliche Frequentierung des Baugebietes mit einem Maximalausbau von ca. 60 Gebäuden wird zukünftig mit Sicherheit deutlich höher sein als die des Bauernhofes. Schon aus Gründen der Verkehrssicherheit ist deshalb die direkte, rechtwinklig auf die Kreisstraße treffende Anbindung also deutlich vorteilhafter. Außerdem ist aus wirtschaftlicher Sicht die Ausbesserung des ca. 150 Meter langen, bestehenden Wirtschaftsweges (Verbindungsweg zwischen landw. Anwesen und Baugebiet parallel zur Kreisstraße) günstiger als der Ausbau einer Haupteerschließungsstraße mit höheren Anforderungen an Unterbau, Deckschicht, Beleuchtung u.s.w..

Zur Durchführung der beschriebenen Maßnahme soll nun der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Im Zuge der Trägerbeteiligung zur Änderung des B-Plans wiesen die Verbandswerke Bitburg-Land darauf hin, dass die mittlerweile erstellten Abwasserbeseitigungsanlagen sowie deren Zuwegung, insbesondere die des Abwasserpumpwerks, noch nicht öffentlich rechtlich gesichert sind. Eine Regelung diesbezüglich soll ebenfalls im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Ursprünglich waren alle techn. Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung des neuen Baugebiets innerhalb der internen Straßenflächen, also im öffentlichen Bereich geplant. Hierdurch ergab sich keine Notwendigkeit die Leitungen in der Planzeichnung darzustellen oder entsprechende Flächen zu sichern. Die Planung der Abwasserbeseitigung wurde durch techn. und topografische Erfordernisse zwischenzeitlich modifiziert, sodass nun Leitungen zum Teil auch außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße verlegt sind. Das notwendige Abwasserpumpwerk, zur Entsorgung der Abwässer in die höher gelegene Kanalisation der Ortsgemeinde Rittersdorf, liegt jetzt z.B. im Bereich der südlich gelegenen Grünfläche neben der Kreisstraße und wird zur Zeit über einen geschotterten Stichweg von der Kreisstraße direkt erschlossen.

Eine öffentlich rechtliche Sicherung der Flächen im Sinne einer Baulast ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Im Zuge der Änderung des Plans ist es jedoch sinnvoll die Leitungen ebenfalls in der Planzeichnung darzustellen und für die Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorzusehen, um die Sicherung der Anlagen für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

3.3 GASVERSORGUNG

Um eine Versorgung des Plangebietes mit Flüssiggas zu ermöglichen, waren ebenfalls zwei unterirdische Gasbehälter vorgesehen, deren Installation bislang wegen fehlender Nachfrage nicht umgesetzt wurde. Die beiden Tankanlagen sollen nun eingebaut werden, wobei deren Standorte ebenfalls verzeichnet und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert werden sollen.

4 LANDESPFLEGE

Durch die Verlegung der neuen Einfahrt und den Rückbau der früheren, nördlich gelegenen Zufahrt verschieben sich Teilflächen die als landespflegerische Maßnahmenflächen festgesetzt sind.

- Flächen für 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft',
- Flächen zur 'Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- 'Bindungen für Bepflanzungen' werden nach Norden verlagert, bez. getauscht.

Da sich hierdurch jedoch keine nennenswerten Differenzen in der Gesamtbilanz ergeben, ist zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der 'Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

Die Verschiebung der Grünflächen und der Zufahrt zum Plangebiet hat ebenfalls keine Auswirkungen auf den Erschließungsvertrag des Investors mit der Ortsgemeinde Rittersdorf.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS-RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG

5.1 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Da die Entwässerung der Straßenfläche modifiziert wurde und mittlerweile ein Abwasserrohr durch die südlich gelegene Baufläche zwischen den Grundstücken 120 und 121 verläuft, wird das Baufenster an der entsprechenden Stelle um 4 m unterbrochen. Die textlichen Festsetzungen verändern sich hierdurch nicht. Die Stelle wird lediglich in der Planzeichnung verzeichnet.

Da die Leitung im Bereich der Grundstücksgrenze verläuft und die Unterbrechung des Baufensters in etwa der Breite der einzuhaltenden Abstandsflächen nach § 8 LbauO entspricht, sind keine Beeinträchtigungen bezüglich der Nutzung zu erwarten.

5.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

In der Planzeichnung wird die im Plangebiet parallel zur Kreisstraße verlaufende Straße mit der Kennung 'Verkehrsberuhigter Bereich' nun als 'Wirtschaftsweg' festgesetzt und der Straßenverlauf im Bereich der alten und neuen Zufahrt zum Plangebiet modifiziert dargestellt. Durch die Änderung der Einfahrtsituation und die damit einhergehende Verschiebung des Sichtdreiecks gemäß RAS-K1, wird weiterhin der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den entsprechenden Stellen angepasst.

5.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In den Textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Lediglich in der Planzeichnung werden die Flächen für die Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsbereiche M4) im Bereich der alten, nördlich gelegenen Einfahrt erweitert.

5.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

In den Textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Lediglich in der Planzeichnung werden die Flächen für die Ergänzung der straßenbegleitenden He-

cke entlang der K 67 durch weitere Pflanzmaßnahmen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen) (Ordnungsbereiche A1) im Bereich der alten, nördlich gelegenen Einfahrt erweitert.

5.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

In der Planzeichnung sind Flächen die der Versorgung des Gebietes mit Flüssiggas bzw. der Schmutzwasserentsorgung dienen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Am Dameshof' – 1. Änderung der Ortsgemeinde Rittersdorf

Rittersdorf, den _____

Johann Hoor
(Ortsbürgermeister)