

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ORTSGEMEINDE RITTERSDORF



Diese Zusammenfassende Erklärung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 13.01.2009

Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm

Im Auftrag

(S)

gez: Gerhard A n n e n

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET 'REITERHOF'

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6 Abs. 5 und 10 Abs. 4 BauGB

August 2008

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ORTSGEMEINDE RITTERSDORF VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET 'REITERHOF' UND 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANES (FASSUNG 1. TEILFORTSCHREIBUNG) TEILGEBIET 'REITER- HOF', RITTERSDORF

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß §§ 6 ABS. 5 UND 10 ABS. 4 BAUGB

INHALT

1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG UND DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	1
2	VERFAHRENSABLAUF.....	2
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGS- VERFAHREN.....	2
3.1	Berücksichtigung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäss §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Belange.....	2
3.2	Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange	4
3.3	Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage gemäss § 3 Abs. 2 BauGB von Bürgern vorgebrachten Belange	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	5
5	ABWÄGUNG MIT ALTERNATIVEN	6

1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG UND DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rittersdorf auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und Betrieb eines Reiterhofes zu schaffen.

Derzeit findet diese Nutzung bereits statt, jedoch im untergeordneten Rahmen, so dass eine Privilegierung im Außenbereich vorliegt. Die geplante Pensionstierhaltung mit bis zu 30 Pferden wird der Vorhabenträger die Bedingungen des § 201 BauGB zur Landwirtschaft nicht mehr erfüllen können.

Die Festsetzung des Sondergebietes machte die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der bisher für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt hat. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 VERFAHRENSABLAUF

Der Rat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Teilgebiet 'Reiterhof' beschlossen. Die Beschlussfassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 11. September 2007. Zuvor wurden sowohl die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet. Die Offenlage erfolgte vom 18. Februar 2008 bis 18. März 2008. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben 24. Januar 2008 an der Planung beteiligt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat am 06. August 2008 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

3.1 Berücksichtigung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Belange

3.1.1 Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Die redaktionellen Änderungen aufgrund der Stellungnahme des **Vermessungs- und Katasteramtes** wurden in der Kartenunterlage ergänzt.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm wurden wie folgt behandelt:

Die Anregung, dass bei der Festsetzung der Firsthöhe mit max. 9 m zu berücksichtigen ist, dass bei einer Festlegung des Straßeniveaus als Bezugspunkt, einer Baugrenze in bis zu 80 m Entfernung von der Straße und einem von der Straße aus abfallenden Gelände am dann gewählten Gebäudestandort wesentlich größere Firsthöhen – bezogen auf das dort vorhandene Urgelände – entstehen können wurde durch differenzierte Festsetzungen der Firsthöhen sowohl zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden als auch in Bezug auf die Geländeneigung geändert. Die Regelungen zum unteren Bezugspunkt wurden konkretisiert.

Aus Gründen des Nachbarrechts ist die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche M1 entsprechend dem Vorschlag der Kreisverwaltung von 5,0 auf 6,0 m verbreitert worden. Gleichzeitig wurde in den nordwestlichen Bereichen, die Flächendarstellung mit folgender Begründung reduziert: 'Aus unternehmerischen Gründen ist es sinnvoll –wie auch von der Kreisverwaltung erkannt- im Eingangsbereich des Anwesens keine zu sehr bindende Festsetzungen zur Bepflanzung zu haben.' Aus diesen Gründen ist die Festsetzung M1 in ihrer Fläche reduziert worden. Die Anzahl der Zufahrten vom Wirtschaftsweg aus wurde aufgrund der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde** auf zwei mit einer maximalen Breite von 10 m begrenzt. Ergänzend wurde festgesetzt, dass eine dieser Zufahrten die Fläche 'M1' durchbrechen darf. Somit konnte der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung zur Entfernung von Mauern etc. nicht gefolgt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden in diesem Zusammenhang im südöstlichen Bereich der Weidefläche gebündelt: Die mit 'W' gekennzeichnete Weidefläche wurde dadurch reduziert. Auf dem größeren Teil des nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils ist mit 'M2' die Anlage einer extensiven Baumwiese zur Deckung des für die zu erwartenden Eingriffe anfallenden Ausgleichs festgesetzt.

Die Anregung zur Verbreiterung auch der zur Erhaltung festgesetzten randlichen Eingrünung von 5,0 auf 6,0 wurde zurückgewiesen, da aus dem Biotoptypenplan zu erkennen ist, dass die vorhandene Bepflanzung im Randbereich die festgesetzte Breite von 5 m kaum überschreitet.

Da in dem fraglichen Bereich lediglich der Bestand festgesetzt wird, wurde die Regelung einer Einzäunung, die lediglich aus landespflegerischen Gründen (z.B. zum Schutz von Jungpflanzen vor Verbiss) möglich wäre, nicht als erforderlich erachtet. Zudem wurde sie als weder städtebaulich noch landespflegerisch zu begründen betrachtet.

Ein weiteres Argument dafür war, dass aufgrund der nach Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagenen Festsetzung der Fläche M2- extensive Baumwiese die Beweidung und dadurch mögliche Beeinträchtigung der Bepflanzung ohnehin nur noch auf einem untergeordneten Teil der Fläche möglich sein wird..

Den Anregungen zur problematisierten Anrechenbarkeit der Inneren Durchgrünung konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, da diese Festsetzung grundsätzlich nicht auf die Kompensationsmaßnahmen angerechnet wird. Zudem besagt die Formulierung der Festsetzung, dass nur vorhandene heimische Bäume und Sträucher auf die Verpflichtung zur Durchgrünung anrechenbar sind. Da die vorhandene Umgebungsbepflanzung überwiegend aus nicht heimischen Nadelhölzern besteht liegt hier nur eine geringe Anrechnungsmöglichkeit vorhandener Gehölze vor.

Die Anregung der **Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Eifel** hinsichtlich der vermuteten Beweidung der Fläche 'W' mit 30 Pferden und der damit verbundenen zusätzlichen Immissionsproblematik konnte zurückgewiesen werden. Eine Beweidung erfolgt bereits heute, Beeinträchtigungen wurden in der Nachbarschaft noch nicht festgestellt.

Aufgrund der Größe der Fläche können auch bisher lediglich 4 Pferde gleichzeitig auf der Weide grasen. Eine Säuberung der Weide ist aufgrund der geringen Größe und i.R. der artgerechten Tierhaltung ohnehin angebracht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch zukünftig keine Geruchsbelastungen von der Weide ausgehen werden. Zur Offenlage wurde die Fläche mit der Kennzeichnung 'W' aufgrund des Bedarfs an Kompensationsflächen zudem reduziert.

Die Begründung wurde um einen erläuternden Satz zum Besatz der Flächen mit maximal 4 Tieren ergänzt.

Die in der Stellungnahme der **SGD Nord, Gewerbeaufsicht** angeregte Ansiedlung der emissions-trächtigen Bereiche im Nordwesten des Plangebietes war im Bauungsplanvorentwurf bereits Rechnung getragen worden durch die differenzierte Festsetzung von Sondergebiet 1 und 2: 'Im **SO2_{Reiterhof}** sind stark geruchsemitternde Anlagen wie Düngelager und konzentrierte Abluft-einrichtungen von Stallungen unzulässig.' Dies bedingt die Ansiedlung dieser Einrichtungen, sofern sie erforderlich werden, im SO1.

Die Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Anregungen der **SGD Nord, ReWAB** zum Bodenschutz ergänzt.

Ergänzung auf Antrag der Investoren:

Da die Betreiber des Reiterhofes vor Errichtung einer Reithalle bereits bessere Arbeitsbedingungen für das Winterhalbjahr schaffen wollten ist beabsichtigt, auf der Fläche über dem vorhandenen Reitplatz im Osten des Gebietes bereits ein Zelt zu errichten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde hierzu insbesondere aus Gründen der zu vermeidenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung der Standzeit des Zeltes getroffen: Im SO1 und SO2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit zeltartigem Charakter nur bis zum 31.12.2009 zulässig. Anschließend sind auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes diese Anlagen ausgeschlossen.

3.2 Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange

3.2.1 Planzeichnung

Die Kartengrundlage wurde gemäß Anregung des **Vermessungs- und Katasteramtes** um die zusätzliche Eintragung einer Flurstücksnr. und die Änderung von Teilen der Bemaßung in ca.-Angaben ergänzt.

Auf Anregung der **Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm** ist eine in der Katastergrundlage enthaltene aber im Plangebiet ggf. missverständliche Bezeichnung ('Wochenendplatz') entnommen worden.

Die fehlende Erläuterung der 'Perlenschnur' (unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung) wurde in der Legende ergänzt.

Ebenfalls harmonisiert und verdeutlicht wurden die Gebietsbezeichnungen der Sondergebiete: Das SO2_{Reiterhof} ist in einen Nord- und Südteil gegliedert worden. Die Bezeichnungen in Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurden aufeinander angepasst.

3.2.2 Textliche Festsetzungen

Aufgrund der Anregung der **Kreisverwaltung Eifelkreis, Abtlg. Raumordnung und Landesplanung**, wurde die Festsetzung der Abgrenzung zwischen SO1 und SO2 um einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen erläuternd ergänzt: Der Abstand von 110 m zur angrenzenden Wohnbebauung, worunter –gemäß Abstimmung mit dem Gutachter– die Bebauung, d.h. die Baugrenzen des Baugebietes 'Dameshof' zu verstehen sind, wird eingehalten. Dies ergibt sich auch aus der Formulierung '... ist gegenüber einer Wohnbaunutzung im Allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von mindestens 110 m erforderlich.' (Punkt 5 des Gutachtens).

Der Anregung der **Abtlg. Untere Naturschutzbehörde** wurde wie folgt stattgegeben: Die Festsetzung zur Fläche M1 wurde redaktionell dahingehend ergänzt, dass eine Einzäunung nur auf der Innenseite der Fläche zulässig ist. Die Festsetzung zur möglichen Durchbrechung der Fläche für eine Zufahrt gemäß Festsetzung 1.3 ist zur Klarstellung unter Punkt 1.4. der Textlichen Festsetzungen zur Fläche M1 wiederholt worden.

Zur Erhöhung der Eindeutigkeit ist zur Fläche M2-extensive Obstbaumwiese- klarstellend ergänzend festgesetzt worden, dass eine Beweidung nicht zulässig ist.

Die Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde** angepasst.

Die Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Anregungen der **Landesamtes für Bergbau und Geologie** und des **Rheinischen Landesmuseums –Archäologische Denkmalpflege-** ergänzt.

3.2.3 Begründung und Umweltbericht

Die **Beitragserhebungsstelle der VG Bitburg-Land** sowie die **Landwirtschaftskammer** haben Regelungen zur Nutzung und Unterhaltung des das Gebiet erschließenden Wirtschaftsweges zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger angeregt. Dieser Anregung konnte gefolgt werden, vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist ein Vertrag mit den Eigentümern des Reiterhofes abgeschlossen worden, der die Nutzung und die Instandhaltung dieses Wirtschaftsweges regelt. Die Begründung wurde in den Erläuterungen zur äußeren Anbindung des Gebietes entsprechend ergänzt.

Der Anregung der **Kreisverwaltung des Eifelkreises**, dass in der Begründung zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht auf die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme eingegangen worden sei, wurde teilweise gefolgt. Die Begründung wurde unter dem entsprechenden Punkt 5.1 überarbeitet. Die Bezeichnung 'Fortschreibung Freiraumschutz' wurde richtig gestellt in 'Entwurf eines Freiraumkonzeptes'.

3.3 Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage gemäss § 3 Abs. 2 BauGB von Bürgern vorgebrachten Belange

Die Anregung des **Herrn Günter Klein für die RÖS Immobilien Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft** zur Reduzierung der festgesetzten Anzahl von Tieren von bisher 30 Pferden auf 20 Pferde wurde mit Hinweis auf die immissionstechnische Stellungnahme, die zum Vorhaben erarbeitet worden ist, zurückgewiesen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen (max. Anzahl von Pferden, Düngelage in Abstand zur Wohnbebauung etc.) die Errichtung eines Reiterhofes für max. 30 Pferde auf dem überplanten Grundstück möglich ist. Die Vorgaben des Gutachtens sind sämtlich eingehalten, weiter gehende Regelungen können in der Baugenehmigung getroffen werden. Von Seiten der SGD Nord – Gewerbeaufsicht sind keine negativen Stellungnahmen zum Gutachten und Bebauungsplan im Verfahren eingegangen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Es wurden verschiedene Fachunterlagen und Gutachten zur Umwelt erstellt und bei der Planung berücksichtigt (Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Bebauungsvorschlag, Immissionstechnische Stellungnahme).

Im Rahmen der Grünordnungsplanung fand frühzeitig eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft (einschließlich Biotopverbund) statt. Danach stellt die Bebauungsplanung zusammen-

fassend ein mittleres Eingriffsrisiko dar. Die zu erwartenden Eingriffe werden durch die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen vermieden oder ausgeglichen: durch die Erhaltungsbindungen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder auch die intensiven Maßnahmen zur Eingrünung (M1-Entwicklung einer heimischen Hecke), Durchgrünung und Anpflanzung einer extensiven Baumwiese (M2).

Auswirkungen durch die Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (z.B. durch Lärm oder Gerüche) sind gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erkennen. Die in der immissionstechnischen Stellungnahme ^{Fehler! Textmarke nicht definiert.} bzgl. Lärm und Geruch gemachten Festsetzungsvorschläge wurden gänzlich übernommen. Weitere Regelungsmöglichkeiten sind der Baugenehmigung vorbehalten.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Planung auf die Umwelt wird zukünftig durch die Ortsgemeinde i.V. mit der VG Bitburg-Land überwacht werden. Die Vorgehensweise ist unter Punkt 8 des Umweltberichtes beschrieben.

5 ABWÄGUNG MIT ALTERNATIVEN

Da es sich bei dem Vorhaben um die Weiternutzung eines brachgefallenen landwirtschaftlichen Anwesens handelt, die insbesondere für das Ortsbild und im weiteren Sinne auch für das Landschaftsbild von Bedeutung ist, wurden Alternativstandorte für den Reiterhof nicht geprüft. Das Vorhaben unterstützt zudem die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Ortsgemeinde Rittersdorf und stellt eine zusätzliche Attraktivität für die Wohnbevölkerung dar.
