

Begründung

zur Satzung der Ortsgemeinde Röhl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Ober der Kirch, In der Querheck“

1. Anlass der 1. Änderung und Erläuterungen zur Planung

- Der am 04. 03.1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Teilgebiet „Ober der Kirch, In der Querheck“ ist zu ändern, da die Ortsgemeinde potentiellen Bauvorhaben (Wohngebäuden) auf den Flurstücken Flur 11, Nr. 32/3 und 32/4 positiv gegenüber steht und des weiteren auch eine entsprechende Bebauung des gemeindeeigenen Grundstückes Flur 11, Nr. 31 ermöglichen will. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ober der Kirch, In der Querheck“, sind dort jedoch für die Nutzung als Kleingärten und Spielplatz vorgesehen bzw. als nicht bebaubar dargestellt. Es besteht ein Planerfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da nur so die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf diesen Flächen geschaffen werden können. Die Änderung kann nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

- Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hatte die Ortsgemeinde ursprünglich vorgesehen den Bebauungsplan komplett aufzuheben und in den Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung vom 21.05.1997 einzubeziehen. Hiervon wurde mit Beschluss vom 20.11.2002 Abstand genommen, da lt. Mitteilung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm v. 13.12.2001 bei einer Aufhebung des Planes nicht alle Teilbereiche des Bebauungsplanes als im Zusammenhang bebaute Bereiche gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Dies betrifft insbesondere die derzeit bebaubaren Grundstücke Nr. 5 und 6 an der Bergstraße und das Flurstück Nr. 38 an der Ringstraße. Ein möglicher Einbezug der Teilflächen in das Satzungsgebiet wäre somit nur mit weiterem Kostenaufwand (landespflegerischer Planungsbeitrag, notwendige Ausgleichsmaßnahmen) verbunden. U. a. aus diesem Grunde bevorzugt die Ortsgemeinde nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes.

- Ein Ausgleich für die durch die Bebauung mit Wohngebäuden zu erwartenden Eingriffe auf den Flurstücken Flur 11, Nr. 32/3 und 32/4 ist nicht erforderlich, da kein erheblicher bzw. nachhaltiger Eingriff vorliegt. Eine gewisse Überbauung z. B. mit Geräteschuppen und die Befestigung von Wegeflächen oder Freiplätzen ist nämlich normalerweise auch bei Kleingärten möglich (vgl. u. a. Bundeskleingartengesetz). Auf Spielplätzen werden ebenfalls Geräte sowie kleinere Gebäude aufgestellt und Wegeflächen befestigt, so dass auch hier regelmäßig von einer gewissen baulichen Tätigkeit ausgegangen werden kann. Außerdem haben die in Frage stehenden Flächen derzeit wenig Bedeutung für den Naturschutz (insb. Arten- und Biotopschutz) da sie ringsum von Bebauung umgeben und so bereits gegenwärtig in ihrer natürlichen Entwicklung eingeschränkt sind. Die künftige Nutzung dieser Flächen als Wohnbauflächen stellt von daher keinen nachhaltigen Eingriff dar. Für die Fläche Flur 11, Nr. 31 wurde in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm - Untere Landespflegebehörde- ein landespflegerischer Ausgleich wie in den Festsetzungen dargestellt abgestimmt.

- Bereits seit vielen Jahren befindet sich an der K33 auf dem Grundstück Flur 11 Nr. 54 „Im Schafacker“ ein großer Spielplatz welcher in jüngster Vergangenheit vergrößert und mit ansprechenden neueren Gerätschaften ausgestattet wurde. Der Spielplatz deckt aufgrund seiner Größe und guten Ausstattung den zur Zeit örtlichen Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen in der Gemeinde in vollem Umfange ab. Von daher sieht die Ortsgemeinde keine Notwendigkeit mehr, eine weitere kleinere Spielplatzfläche im

Plangebiet „Ober der Kirch, In der Querheck“ – die zudem nur Unweit von der vorhandenen großen Spielplatzfläche liegen würde – auszuweisen

- Die verkehrliche wie auch sonstige Erschließung der Flächen ist als gesichert anzusehen.

- Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Bitburg-Land (seit 14.07.2001) sind die zur Änderung vorgesehenen Flächen größtenteils noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Eine entsprechende Plananpassung erfolgt jedoch im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung des FNP (Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Aufstellungsbeschluss - Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Röhl hat in seiner Sitzung am 20.11.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Ober der Kirch, In der Querheck“ beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Röhl, 12.04.2005
Ortsgemeinde Röhl

(S)

gez. Klaus Proost
Ortsbürgermeister

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

54634 Bitburg, den 31.01.2005
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Im Auftrag:

(S)

Gez. Gerhard Annen