



Ortsgemeinde Baustert

2. Änderung des Bebauungsplanes: 'Feilsdorfer Straße'

Begründung
Stand: November 2010

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	VERFAHREN.....	3
4	ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	4
4.1	RAUMORDNUNG	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
5	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	5
5.1	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
5.2	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	5
5.3	FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	5
6	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	6

1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Baustert hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan 'Feilsdorfer Straße' wurde mit Bekanntmachung vom 22.06.1991 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' mit Bekanntmachung vom 16.02.2002 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Baustert in dem bestehenden Wohngebiet an der Feilsdorfer Straße. Nördlich des Plangebietes grenzen als Grünland eingestufte Flächen an.

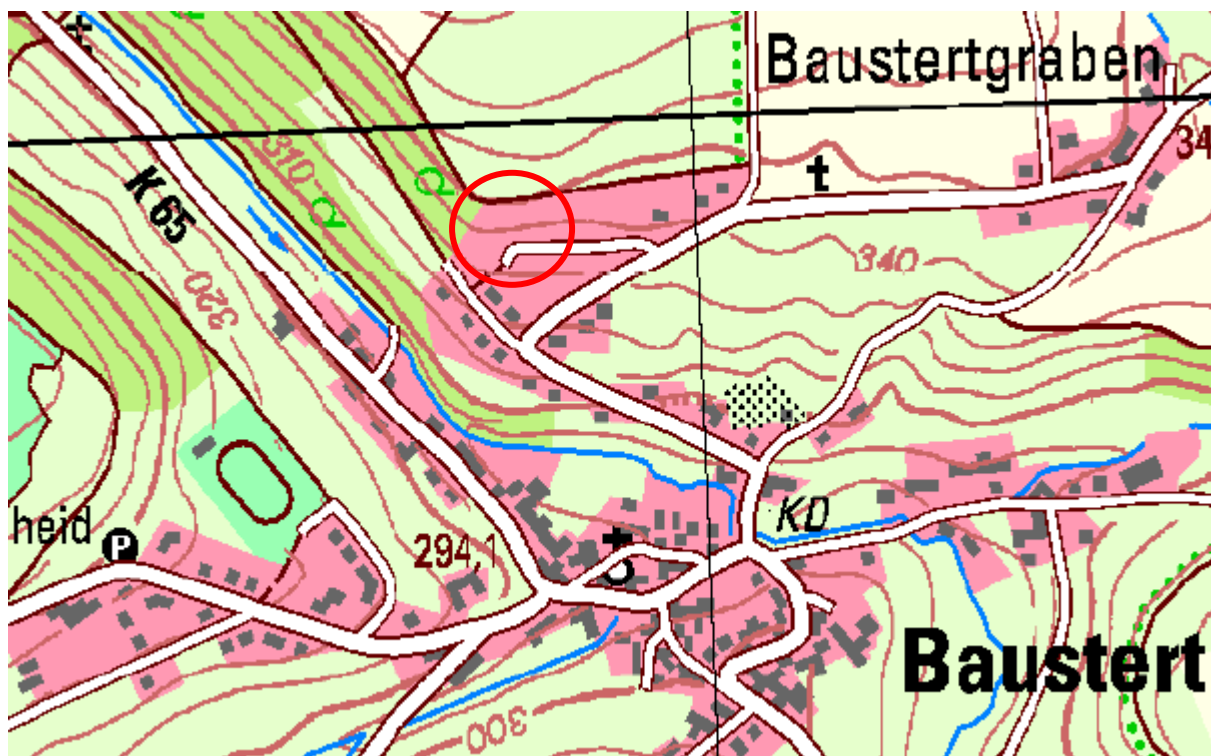


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TK 25)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' umfasst die Flurstücke 68/7 und 68/8 der Flur 2 und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Die genauen räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung im Maßstab 1: 1000.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' in der Ortsgemeinde Baustert wird erforderlich, um ein Bauvorhaben zu ermöglichen, das wegen seiner geplanten Lage außerhalb der momentan festgesetzten überbaubaren Flächen derzeit nicht genehmigt werden kann.

3 VERFAHREN

Der Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' wurde durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Baustert in der Sitzung am 23.09.2009 gefasst. In der

gleichen Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung wird nach § 13 a BauGB geändert, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 1.915 m² deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet wird. Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

4 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 RAUMORDNUNG

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Baustert die besondere Funktion Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zu. Das bedeutet, dass Wohnbaugebiete nur zur Deckung des Eigenbedarfs möglich sind.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Da im Rahmen der 2. Änderung ein Teil der Grünfläche zur Wohnbaufläche umgewandelt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

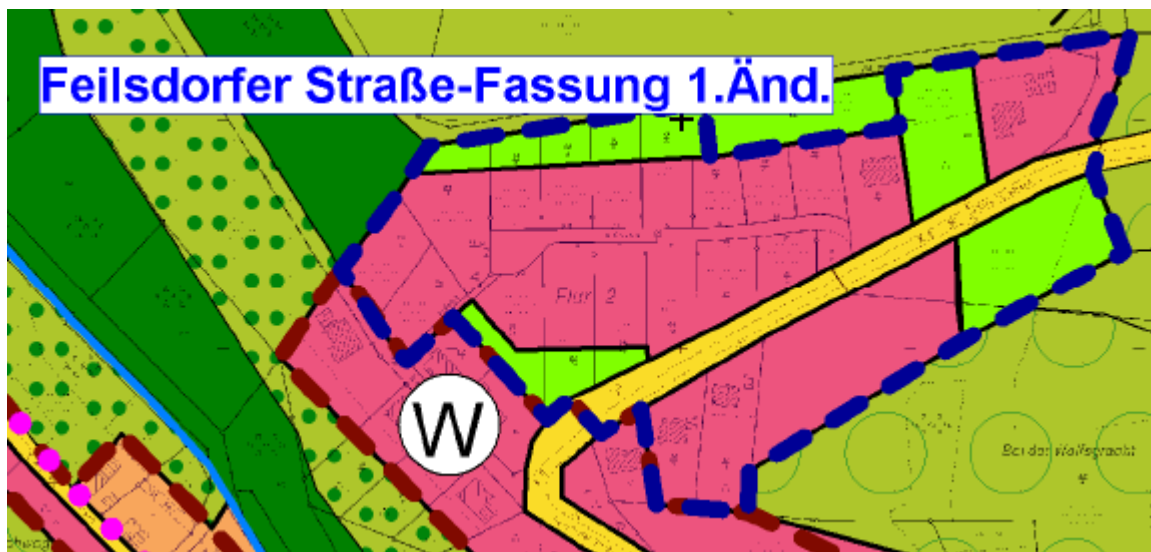


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land

5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die Festsetzungen begründet, die im Zuge der 2. Änderung zum Bebauungsplan 'Feilsdorfer Straße' angepasst werden. Die Begründungen der Festsetzungen, die unverändert bleiben, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nachzulesen.

5.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Um das geplante Neubauvorhaben im Bereich der Flurstücke 68/7 und 68/8 zu ermöglichen und damit dem Eigentümer eine größere Baufreiheit einzuräumen, wird gegenüber den festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan abgewichen. Das Baufenster wird in die festgesetzten Grünflächen erweitert. Der dadurch entstehende Eingriff in die bereits festgesetzte Grünfläche, wird in Teilflächen der Gemarkung Baustert, Flur 4, Flurstücke 14/4 und 61 ausgeglichen.

Da im Bereich der Flurstücke 68/7 und 68/8 eine 3m breite Strauchhecke zu den seitlich angrenzenden Grundstücken festgesetzt wurde, rückt die Baugrenze entsprechend 5m von den seitlichen Grundstücksgrenzen ab.

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

Gestaltung der Oberflächenbeläge

Die Gestaltung der Oberflächenbeläge für Wege, Zufahrten etc. mit nichtversiegelndem Material trägt dazu bei, das anfallende Oberflächenwassers und zu versickern und damit dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dies trägt auch zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Verringerung der Abflussspitzen bei.

Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen:

Durch Regelungen - im Bebauungsplan bzw. im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag - zur Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme ist eine eingriffsbezogene Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet.

Die Maßnahmen der externen Kompensation werden - durch entsprechende vertragliche Regelungen - den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Wohnbaugrundstücke aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den zugeordneten Wohngebieten auszuführen. Letzteres gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen.

5.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Für den Bereich der Flurstücke 68/7 und 68/8 wird die Anpflanzung einer Hecke zu den seitlichen angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Da im Bereich dieser Flurstücke eine Bebauung des rückwärtigen – höher liegenden - Grundstücksteils als zulässig festgesetzt wird, dient die Festsetzung der 3m breiten, geschlossenen Hecke der Verbesserung des Sichtschutzes. Um einen entsprechenden ‚geschlossenen‘ Charakter zu erzielen, sind je 100 m² 25 heimische Sträucher zu pflanzen.

5.4 FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Zur Realisierung des geplanten Neubauvorhabens im Bereich der Flurstücke 68/7 und 68/8 wird eine ziegelrote Dacheindeckung sowie Holz in Vollstammbauweise für den Fassadenbereich als zulässig festgesetzt. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und nicht um einen bauhistorisch

oder denkmalschutzrechtlich bedeutsamen Bereich, wird seitens des Ortsgemeinderates der Baufreiheit des Eigentümers der Vorrang vor dem Gestaltungsinteresse der Gemeinde eingeräumt.

6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Das Freiflächen- und Grünkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' wurde aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag entwickelt, in dem unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplanes landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen wurden. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden landespflegerische Maßnahmen festgesetzt, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen. In diese Flächen wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Feilsdorfer Straße' eingegriffen. Der erforderlich werdende Ausgleich wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ermittelt und findet in Teilflächen (ca. 250 m²) der Gemarkung Baustert, Flur 4, Flurstücke 14/4 und 61 statt. Hier sind 7 Obsthochstämme regionaler Apfelsorten inklusive Stützpfehlen fachgerecht zu pflanzen. Diese Obsthochstämme sind anschließend durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Sollte sich in der Örtlichkeit herausstellen, dass die Anpflanzungen einen zu geringen Abstand zu den Telekommunikationslinien aufweisen, werden im Rahmen der Ausführung zum Schutz der Leitungen Kabelschutzrohre gelegt.

Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Feilsdorfer Straße“ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Baustert

Baustert, den 03.12.2010

(S)

gez. Udo Brück

(Ortsbürgermeister)