

Anhang



Ortsgemeinde Baustert

**BEBAUUNGSPLAN
'RÖMERBORN'**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Juni 2007

ORTSGEMEINDE BAUSTERT

BEBAUUNGSPLAN ‚RÖMERBORN‘

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG **gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Baustert beabsichtigt in dem etwa 2,2 ha großen Plangebiets ‚Römerborn‘ im Westen des Gemeindegebiets 13 Baustellen zu realisieren. Hierbei soll der bestehende Siedlungskörper durch weitere Wohnbauflächen nach Westen erweitert werden. Damit sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

VERFAHRENSABLAUF

Der Ortsgemeinderat hat am 05.09.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Römerborn‘ beschlossen.

Am 20.02.2006 hat der Ortsgemeinderat dem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels örtüblicher Bekanntmachung vom 29.04.2006 in der Zeit vom 08.05.2006 bis 26.06.2006 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land. Mit Schreiben vom 27.04.2006 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.05.2006 aufgefordert.

Am 12.06.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs.2 BauGB (§ 4a Abs.2 BauGB) beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.04.2007 bis 11.05.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.03.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.03.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Ortsgemeinderat Baustert hat am 18.06.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt und ein zugehöriger Umweltbericht erstellt.

Die örtliche ‚Natur und Landschaft‘ befindet sich zusammenfassend in einem mäßig erhaltenswerten und noch verbesserungsbedürftigem Zustand, da die vorhandenen Flächen z. T. bereits sehr stark durch die menschliche Nutzung beeinflusst sind (v. a. intensive Landwirtschaft). Überdurchschnittliche Bedeutungen für ‚Natur und Landschaft‘ weisen nur die im Plangebiet liegenden

heimischen Gehölzbestände auf. Das örtliche Streuobst ist dagegen von der Planung nicht unmittelbar betroffen, sondern befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Das Vorhaben bedingt einen für Wohngebiete durchschnittlichen Versiegelungsgrad; die absolute voraussichtliche vorhabensbedingte Neu-Versiegelung beträgt ca. 0,7 ha im ungefähr 2 ha großem Plangebiet.

Im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan werden Umweltmaßnahmen benannt, mit welchen Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘ vermieden oder kompensiert werden können. Zu den wichtigsten diesbezüglichen landschaftsplanerischen Maßnahmen im Plangebiet, welche verbindlich im Bebauungsplan berücksichtigt werden, gehören demnach der ‚Erhalt von geschlossenen heimischen Gehölzbeständen (inkl. des westlichen Grabens)‘, die örtliche Entwicklung von ‚Extensiven Streuobstwiesen‘, die ‚Durchgrünung der privaten Baugrundstücke‘ und schließlich die (private) ‚Straßenraumbegrünung‘. Diese verbindlich geplanten Maßnahmen (Landschaftsplanung) reichen voraussichtlich aus, zu erwartende Eingriffe und Beeinträchtigungen in ‚Natur und Landschaft‘ im Plangebiet selbst zu vermeiden und / oder unmittelbar zu kompensieren.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bebauungsplanung auf die Umwelt soll später durch die Ortsgemeinde Baustert überwacht werden; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen festgelegt (z.B. zur Überwachung der ‚Extensiven Streuobstwiese‘ und der Niederschlagswassermaßnahmen).

Zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Abwasservorgaben wurde eigens eine ingenieurtechnische Entwässerungsplanung (DEGES & BAH 2006) zur Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung erstellt. Hierzu ist nun insbesondere eine zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser entlang der südlichen Baugebietsgrenze vorgesehen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden

Auf Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier werden der Umweltbericht und/oder die Begründung um Aussagen hinsichtlich der Energieversorgung und –einsparung ergänzt. Als Ergebnis der Anregungen der Planungsgemeinschaft Region Trier und der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm bezüglich der Einbindung des Gebietes in die Landschaft wird die westlich an das Gebiet angrenzende Hecke zum Erhalt festgesetzt, da diese zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft beiträgt. Die Baugrenzen werden nachfolgend 10m von der Hecke abgerückt.

Der Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm für die Kompensationsfläche M 1 neben der Bepflanzung mit Obstbäumen auch die Extensivierung der Nutzung zu definieren und festzusetzen wurde gefolgt. Der Anregung der Kreisverwaltung die vorgesehene Parzellierung der Kompensationsfläche M 1 in 9 Einzelgrundstücke aufzugeben wurde jedoch nicht gefolgt. Stattdessen wird die Fläche M1 durchgängig als extensive Streuobstwiese durch die Ortsgemeinde angelegt und soll nach dem Verkauf durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bestand gepflegt werden.

Auf Anregung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier wird der entlang der Westgrenze des Plangebietes verlaufende Graben in der Planzeichnung dargestellt.

Infolge der Anregungen des LSV RLP Gerolstein und der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht werden Aussagen zum Thema Lärm in den Umweltbericht aufgenommen.

Als Ergebnis der Anregungen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Trier wird in die textlichen Festsetzungen eine Festsetzung aufgenommen, durch die für die vorhandene und geplante Erd-

kabeltrasse eine 1 m breite Schutzzone festgesetzt wird. Ein Versorgungstreifen im Straßenraum wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden um die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise ergänzt. Die Plangrundlage und die Begründung werden um die vorgebrachten Anregungen redaktionell angepasst.

Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder sonstige Hinweise vorgebracht.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm hinsichtlich der nicht ausreichenden rechtlichen Absicherung und Konkretisierung der landespflegerischen Maßnahmen auf der Kompensationsfläche M 1 wird nicht gefolgt. Die Absicherung der Kompensationsfläche / –maßnahme ‚M1‘ erfolgt über eine grundsätzliche Regelung in den jeweiligen Kaufverträgen zwischen der Ortsgemeinde Baustert und den Privateigentümern zur dauerhaften Durchführung (Pflege) der Kompensationsmaßnahmen ‚M1‘ und über rechtsverbindliche Grundbucheinträge mit Reallasteinträgen. Diese zusätzliche Regelung soll Voraussetzung für den Kaufvertragsabschluss sein und folglich auch spätestens zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses erfolgen. Die Konkretisierung der landespflegerischen Maßnahmen ergibt sich aus dem zugrunde liegenden Pflanzmaß („je 1000 m² 6 Obsthochstämme“) und der festgesetzten anteiligen Maßnahmenflächengröße; weitergehende Festsetzungen zu z.B. Pflanzstandorten sollten nicht getroffen werden, um den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern noch Gestaltungsfreiheiten in der Anlage ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Ein Gesamtbestand von über 40 Obstbäumen ist in der festgesetzten M1-Fläche (gesamt) gewährleistet, so dass sich hieraus ein Streuobstbestand ergibt, unabhängig von den genauen Pflanzstandorten einzelner Obstbäume.

Der Anregung der Kreisverwaltung zur Umwidmung der Kompensationsfläche / –maßnahme ‚M1‘ in Wohngebietsflächen wurde ebenfalls nicht gefolgt, da dies nicht den bauleitplanerischen Vorschriften zum Bodenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) entspricht und dann weitere zu versiegelnde Grundflächen zu erwarten wären, welche dann zusätzliche Naturschutzausgleichsmaßnahmen erfordern würden, so dass insgesamt ein – gegenüber der vorliegenden Planung – deutlich erhöhter Flächenbedarf (Baugebiet + externe Ausgleichsflächen im erhöhten Umfang) für den Bebauungsplan losgelöst würde.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden um die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise ergänzt. Die Plangrundlage und die Begründung werden um die vorgebrachten Anregungen redaktionell angepasst.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSAKTERNATIVEN

Die Untersuchung und Bewertung etwaiger Planungsalternativen erfolgte bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung. Der bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 nachgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen soll gedeckt werden. Da die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich der Ortsgemeinde Baustert begrenzt sind, ist zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Gemeinde ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Die Planung folgt dem Ziel der Ortsrandabrundung, so dass vor diesem Hintergrund die Entwicklung dieser Fläche am sinnvollsten erscheint und mit den wenigsten Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden ist. Die Fläche ist vollständig im Besitz der Gemeinde, die diese wohnbaulich entwickeln wird. Vergleichbare Flächen in ähnlicher Größe und Lage, die zusammenhängend im Eigentum der Ortsgemeinde sind, stehen derzeit nicht zur Verfügung.