



Ortsgemeinde Baustert

1. Änderung des Bebauungsplanes: 'Römerborn'

Begründung
Stand: Oktober 2009

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	5
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	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 30.03.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Römerborn' gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan 'Römerborn' wurde mit Bekanntmachung am 01.09.2007 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Baustert zwischen der Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) im Westen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes im Einfamilienhausbau mit dreizehn Baustellen. Das Baugebiet befindet sich in der Anfangsphase der Realisierung; es wurde bereits ein Grundstück veräußert und für dieses auch ein Bauantrag gestellt.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5 Teile des Flurstücks 62 sowie die Flurstücke 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/11 und 9/12 der Flur 5 und hat eine Größe von ca. 2,2 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 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Römerborn' in der Ortsgemeinde Baustert wird erforderlich, da zur Sicherung der Erschließung die Anlage einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge im Westen des Gebietes notwendig wird, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen war. Die daraus resultierenden Änderungen der Grundstückszuschnitte sowie der Baufenster werden ebenso im Rahmen der 1. Änderung berücksichtigt, wie zwischenzeitlich erfolgte Umplanungen hinsichtlich der Lage und Dimensionierung der Erschließung. Des Weiteren ist zwischenzeitlich eine Befreiung auf dem Flurstück 2/1 hinsichtlich des Abstands des Wohngebäudes zur vorhandenen westlichen Eingrünung erteilt worden. Der reduzierte Abstand der Bebauung bzw. des Baufensters zur randlichen Eingrünung wird im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls berücksichtigt.

3 VERFAHREN

Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan 'Römerborn' wurde durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Baustert in der Sitzung am 30.03.2009 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. 9.965 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.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen. Die getätigten Investitionen z.B. in die öffentliche Erschließung tragen zudem zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

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 Wohnbau- und Ausweisungen nur zur Deckung des Eigenbedarfs möglich sind.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im RROP als *Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)* ausgewiesen, so dass kein raumordnerischer Vorrang der Landwirtschaft besteht.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

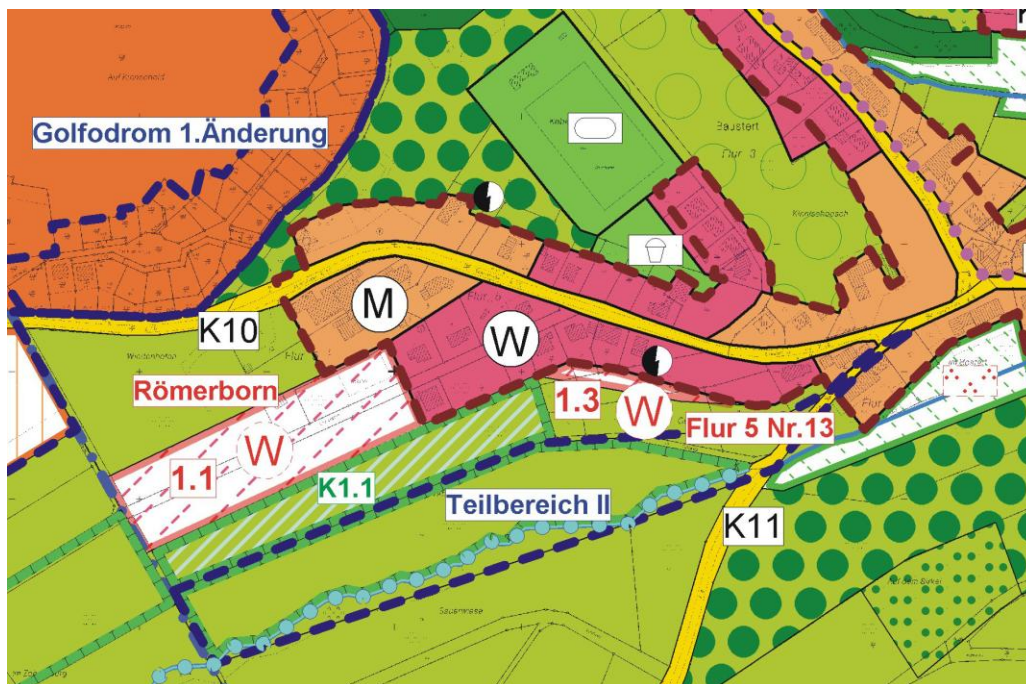


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land

5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die Festsetzungen begründet, die im Zuge der 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Römerborn' angepasst werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Änderungen der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ändern sich nicht. Die Begründung der Festsetzungen, die unverändert bleiben, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nachzulesen.

5.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Im Zuge der Planung der Wendeanlage wird gegenüber den festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan abgewichen. Im Bereich der Wendeanlage werden die Baugrenzen nun in einem Abstand von 3 m zum äußeren Rand der Wendeanlage neu festgesetzt. Um nicht in die rückwärtigen Ausgleichsflächen einzugreifen wird die Tiefe der Baufenster in diesem Teil des Plangebietes auf 15 m reduziert.

Des Weiteren ist zwischenzeitlich eine Befreiung auf dem Flurstück 2/1 hinsichtlich des Abstands des Wohngebäudes zur vorhandenen westlichen Eingrünung erteilt worden. Der reduzierte Abstand der Bebauung bzw. des Baufensters zur randlichen Eingrünung wird im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls berücksichtigt; die Baufenster entsprechend angepasst.

5.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage eines Wendehammers vorgesehen. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Schreiben vom 05. September 2008) wurde die Dimensionierung der Wendeanlage festgelegt. Es handelt sich um einen Wendeanlagentyp 3 nach EAE 85/95. Auch wenn die EAE 85/95 zwischenzeitlich durch die Empfehlungen der RAST 06 ersetzt wurde und letztere eine 0,5m breitere Wendeanlage vorsieht, wird die Dimensionierung der Wendeanlage nach EAE für ausreichend gehalten.

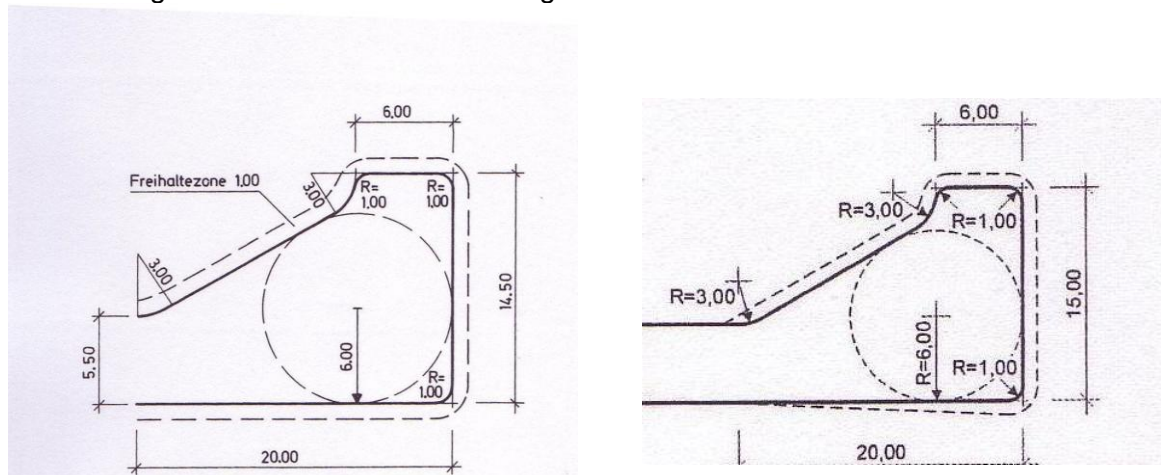


Abbildung 3: Wendeanlage nach EAE 85/95 und leicht angepasste Wendeanlage nach RAST 06

Die Straße Römerborn wird gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 9,0 m verbreitert, um der Ortsgemeinde größere Spielräume hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung der Straße einzuräumen. Die Baufenster verschieben sich entsprechend, um den notwendigen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzung nach wie vor einzuhalten. Um nicht in die rückwärtigen Ausgleichsflächen einzugreifen wird der Abstand zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der vorderen Abgrenzung der Ausgleichsfläche entsprechend reduziert.

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 ‚Römerborn‘ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Römerborn‘ nicht eingegriffen. Die Anlage des Wendehammers sowie die sonstigen Änderungen der Erschließung gehen ausschließlich zu Lasten der Bauflächen. Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft entstehen daher im Rahmen der Planung nicht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Römerborn“ – 1. Änderung der Ortsgemeinde Baustert

Baustert, den 13.11.2009

gez. Udo Brück

(Ortsbürgermeister)