

OG Bettingen

BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG "LIESENBERG – 2. TEILABSCHNITT"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 17.12.13

F a s s u n g gemäß **Satzungsbeschluss**

1. Allgemeines

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Bettingen liegt im Südwesten der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (Kreis Bitburg-Prüm).

Das Plangebiet, für das jetzt eine Bebauungsplan-Änderung durchgeführt wird, liegt in der Mitte des stark zerteilten Ortslagenbereiches, innerhalb des seit Oktober 2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Liesenberg – 2. Teilbereich". Das Neubaugebiet ist bereits erschlossen und die Bebauung der Grundstücke hat begonnen.

Abb. 1 - Übersichtslageplan (ca. M 1:25.000)



2.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Im B-Plan von 2010 war das jetzt vermessene Flurstück 60/29, Flur 4 als "Fläche für Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Strom oder Wärme" ausgewiesen. Da hierzu mittlerweile kein Bedarf mehr besteht, ist auch das öffentliche Grundstück wieder vakant.

Die Eigentümer des benachbarten Baugrundstücks 60/28 haben das Flurstück erworben, hier soll jetzt eine Garage mit Zwischentrakt zum Haus (steht auf Flst. 60/28) errichtet werden. Weil dieser Bauwunsch nicht mit den Darstellungen und Festsetzungen des B-Plans von 2010 in Einklang zu bringen wäre, muss der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden.

Da das neue Baugrundstück in Mitten von anderen Wohnbauflächen liegt und keine ausgewiesenen Ausgleichsflächen tangiert werden, stellt die Änderung des Bebauungsplanes eine sinnvolle Nachverdichtung dar.

2.3 VERFAHRENSHINWEIS

Die Planung ist als Nachverdichtung im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Abgabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

2.4 GEPLANTE ÄNDERUNGEN (s. Abb. 3 und 4, nachfolgende Seite)

Gemäß den Festsetzungen der umliegenden Baugrundstücke wird in der 1. Änderung eine "Wohnbaufläche" anstelle der "Fläche für Anlagen zur Versorgung des Gebietes" ausgewiesen. Zusätzlich werden – ebenfalls wie auch den benachbarten Flächen - ein Baufenster und die Firstrichtung eingezeichnet.

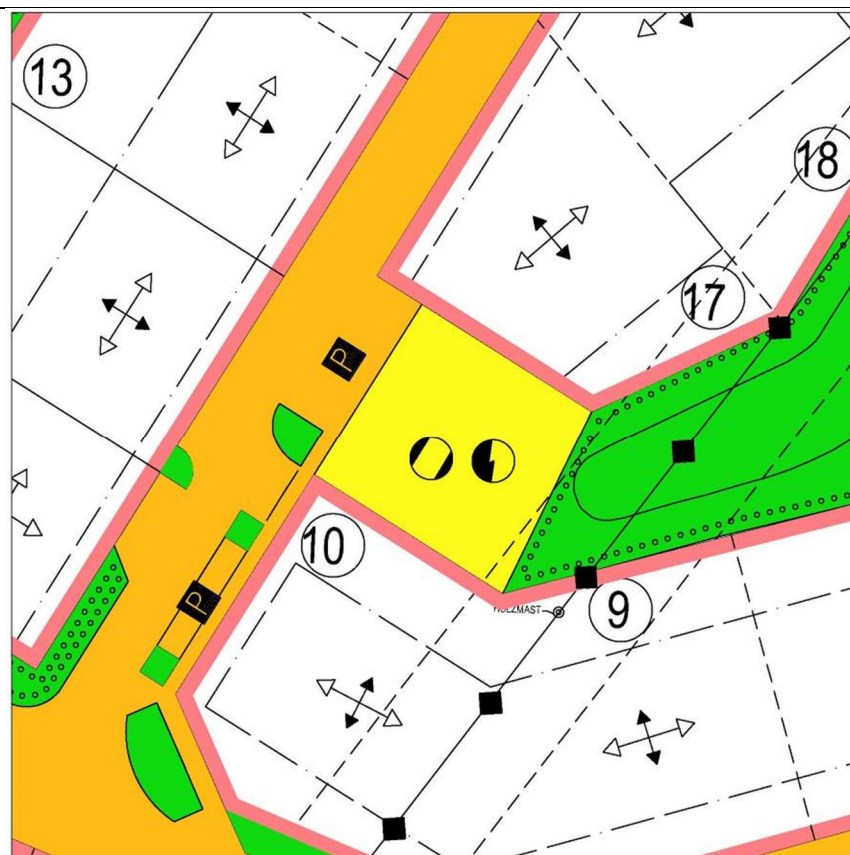
Um die Zufahrt zum neuen Baugrundstück zu gewährleisten, muss im Bereich der Erschließungsstraße die Darstellung des B-Plans 2010 ebenfalls geändert werden. Statt der Ausweisung von "Parkplatzflächen" vor dem Grundstück werden diese, zusammen mit dem ausgebauten Gehweg als "öffentliche Verkehrsfläche" dargestellt.

Zusätzlich werden die bereits ausgeführten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung für einen Laubbaum (gem. Ausführungsplanung der Straße) in die Planurkunde aufgenommen.

Die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Festsetzungen des B-Plan 2010 werden inhaltlich gleich in die 1. Änderung übernommen. Es werden allerdings die Regelungen weggelassen, die für den Änderungsbereich keine Relevanz haben.

Die Wahl der Festsetzungen wurde in der Begründung zum B-Plan 2010 (AF-Plan Fink und Partner, Bettingen: Oktober 2010) bzw. dem Umweltbericht (Büro für Landespflege, Riol, Stand: August 2010) dargelegt, so dass hierzu keine gesonderte Begründung im Rahmen der 1. Änderung 2013 mehr erfolgt.

Abb. 3 - Ausschnitt aus dem B-Plan 2010 (unmaßstäblich)

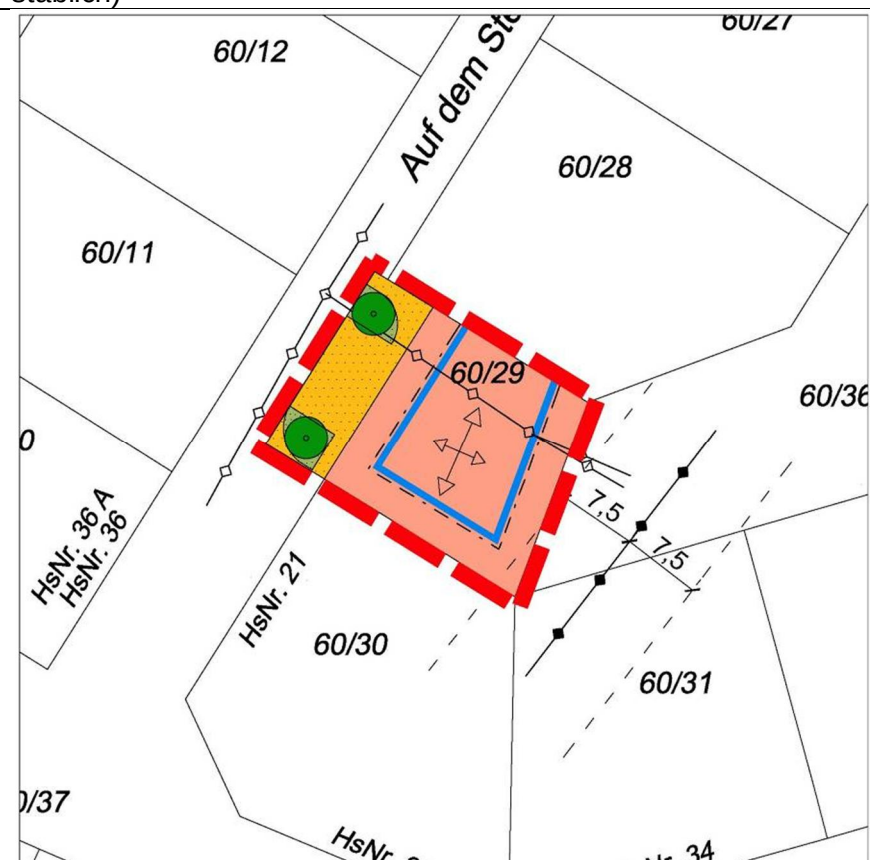


Flächenbilanz (aus Begründung zum B-Plan, Stand: Okt. 2010)

Versorgungsfläche	385 m ²
Verkehrsfläche	117 m ²
öffentliche Grünfläche	17 m ²
	519 m ²

(Flächendifferenz ist begründet durch Vermessung und neuem Kataster bzw. Umstellung des Koordinatensystem von Gauß-Krüger auf UTM)

Abb. 4 - Ausschnitt aus der 1. Änderung des B-Plan 2013 (unmaßstäblich)



Flächenbilanz (digital ermittelt aus B-Plan 2013)

Wohnbaufläche	365 m ²
Verkehrsfläche	90 m ²
öffentliche Grünfläche	35 m ²
	490 m ²

3. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

Altlasten / Altbergbau / Bauwerke

Vorkommen von Altlasten oder Altbergbau sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist und evt. kontaminierte Böden ordnungsgemäß entsorgt werden.

Lärm- und Geruchsimmissionen

Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes sind nicht erkennbar.

Für die zu erwartenden Geruchsemissionen durch den nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde im Rahmen der Planung 2010 ein Immissionsgutachten erstellt (IMA-Richter Röckle, Neustadt a.d.W., 24.08.2007). Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Baugebiet keine Überschreitung des Immissionswertes der GIRL für Wohngebiete zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches in Mitten des Neubaugebietes kann davon ausgegangen werden, dass auch hier keine Überschreitungen der zulässigen Immissionen zu erwarten sind.

Radon

Im Plangebiet ist lokal, im Bereich von Bruch- und Kluftzonen, mit einem hohen Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) zu rechnen. Konkrete Messungen wurden nicht durchgeführt.

Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten

Das Plangebiet wird durch eine Regenwasserkanal (DN 300) gequert, der innerhalb des Baufensters liegt. Mit der Ortsgemeinde Bettingen haben die VG-Werke die Vereinbarung getroffen, dass die VG-Werke die Leitung betreibt, belässt und erneuern darf. Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten im Bereich der geplanten Überbauung gehen zu Lasten der Ortsgemeinde Bettingen bzw. des laut Grundbuch eingetragenen Eigentümers.

Archäologie / Denkmäler

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

Landwirtschaft

Da die Planfläche bereits überwiegend in einem rechtgültigen B-Planes liegt, sind Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Der in der nordwestlichen Umgebung des Baugebietes befindliche landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Liesenberg – 2, Teilabschnitt" nicht in Bestand und Betrieb beeinträchtigt (Immissionsgutachten: IMA-Richter Röckle, Neustadt a.d.W., 24.08.2007).

Eigentumsverhältnisse

Die neue Baufläche wurde von den Bauwilligen erworben.

Erschließung

Da die Planfläche bereits überwiegend in einem rechtgültigen B-Planes liegt, sind grundsätzlich alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, es fehlen aber die Hausanschlüsse für das betroffene Grundstück.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und / oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Auf dem Stein".

4. AUSSAGEN ZU UMWELTBELANGEN

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend ihrer Planungsrelevanz in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 BETROFFENE SCHUTZGÜTER

Rein rechtlich muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bereits als Wohnbaugebiet (Änderungsbereich: "Fläche für Anlagen Zur Versorgung des Gebietes) ausgewiesen und alle Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entsprechend im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen wurden.

Zu prüfen sind nur noch die **artenschutzrechtlichen Belange**. In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Artenvielfalt und Eingriffsintensität und dem Ergebnis des vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz zum B-Plan 2010 (Büro für Landespflege, Riol, Stand: August 2010) wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplans keine tierökologischen Untersuchungen durchgeführt.

Das Flurstück 60/29 wird durch artenarme **Weide mittlerer Standorte** dominiert, es haben sich seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans noch keine Änderungen im Bestand entwickelt. Konkrete Nachweise von **Fortpflanzungsvorkommen** bodenbrütender Vogelarten konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch Bewegungsunruhe und Lärm sowie der geringen Strukturvielfalt weist das unmittelbare Plangebiet keine Habitatfunktion für geschützte Arten auf; es dient vorrangig als **Nahrungsraum** für verbreitete und häufige Arten vor, die sich an Störungen gewöhnt haben.

4.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Zuordnung der Planung als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bewertet.

- Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs ergibt sich eine Reduzierung der baurechtlich möglichen Versiegelung. Die Versorgungsfläche (385 m²) wurde mit 100 % Versiegelung bei der Eingriffsbilanzierung 2010 angerechnet. Gem. den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes sind jedoch nur noch 45 % (GRZ 0,3 mit Überschreitung bis 0,45; 173 m²) überbaubar.
- Innerhalb der Grundstücksfläche sind ausschließlich Lebensgemeinschaften der artenarme Fettweide von Verlust betroffen und auch dieser Eingriff war bereits in der Bilanzierung von 2013 berücksichtigt.
- Ein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Störungen oder erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.
- Ausgewiesene Ausgleichsflächen oder -maßnahmen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht in Anspruch genommen.

4.3 GESTALTERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans von 2010 werden insoweit übernommen, wie sie für den Änderungsbereich relevant sind.
Ergänzt werden sie durch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen in den Grünflächen der Straße, da dies der Ausführungsplanung entspricht.

5. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes fallen für die Ortsgemeinde keine weiteren Kosten an.

6. VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Bettingen hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan "Liesenberg – 2. Teilabschnitt" gefasst und den Planentwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 490 m².

6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die **Offenlegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.09.2013 bis einschließlich 30.10.2013 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2013 mit Abgabefrist bis zum 30.10.2013.

Die Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatsitzung vom 17.12.2013 in die Abwägung eingestellt.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am 17.12.2013 – unter Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplan Teilgebiet "Liesenberg – 2. Teilabschnitt" - 1. Änderung der Ortsgemeinde Bettingen.

Bettingen, den 13.01.2014

gez. Hans-Jürgen Holbach (S)
Hans-Jürgen Holbach
(Ortsbürgermeister)