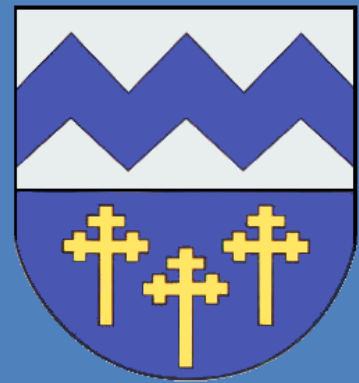


2013

Ortsgemeinde Bettingen
Bebauungsplan ‚Auf der Kirchenwies‘
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Satzungsexemplar
September 2013

Inhalt:

1	<i>Erfordernis der Planung</i>	3
2	<i>Lage im Raum</i>	5
3	<i>Übergeordnete PPlanvorgaben</i>	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2008	6
3.2	Raumordnungsplan Region Trier	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
4	<i>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</i>	10
5	<i>Grundzüge der Planung</i>	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Verkehr	12
5.3	Grünordnung	12
5.4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	14
5.5	Umweltrelevante Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB	14
5.6	Abschließende Bewertung	15
6	<i>Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i>	16
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	17
6.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE	17
6.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	17
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	18
6.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	18
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	18
6.9	FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)	20
7	<i>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</i>	21
7.1	Wasserversorgung	21
7.2	Abwasser	21
7.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	21
7.4	Stromversorgung	21

7.5	Telekommunikation	21
8	Bodenordnung	21
9	Fachbehördliche Hinweise	21
9.1	Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Ortskern der Ortsgemeinde Bettingen plant ein Investor die Errichtung einer Seniorenresidenz. Hierzu sollen durch den Bebauungsplan „Auf der Kirchenwies“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die zu überplanenden Grundstücke liegen größtenteils im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Bereich liegt südlich des Kindergartens und soll die vorhandene Ortsmitte städtebaulich abrunden. Die Bauflächen liegen brach und wurden als Lagerplatz genutzt. Der Ortsgemeinderat hat am 28. Oktober 2008 bereits einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch einen Investorenwechsel haben die Planungen zwischenzeitlich geruht. Der neue Entwurf der Residenz und die Erweiterung des bestehenden Kindergartens/Jugendheims sollen nunmehr überplant werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Ortsgemeinde eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde ist der demographische Wandel, der sich in Bettingen bereits negativ bemerkbar macht. Die Bevölkerungszahlen sind leicht rückläufig und die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren bereits in Richtung der Anteil der über 50 - 65 jährigen in den statistischen Daten verschoben.

Der demografische Wandel ist in Bettingen an diesen Statistiken deutlich abzulesen. Der Anteil der über 50-Jährigen wird größer als der Anteil der Kinder.

Gleichzeitig sorgen steigende Lebenserwartungen für ein zunehmendes Altern der Gesellschaften. Auf die demographische Entwicklungsmöglichkeit bezogen, sind dies schrumpfende Populationen mit einer Tendenz zur Überalterung.

Aus dieser Entwicklung lässt sich für die Ortsgemeinde ein planerischer Handlungsbedarf ableiten. In diesem Zusammenhang sind der § 1 (6) Nr. 2 und 3 BauGB anzuführen, wonach eine planende Kommune die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die sozialen Bedürfnisse und hier u.a. auch die Bedürfnisse alter Menschen zu berücksichtigen hat.

Durch die vorliegende Planungsabsicht kann das Wohnangebot für Menschen die einer Betreuung bedürfen in der Ortsgemeinde verbessert werden. So steht künftig der betreffenden Bevölkerungsgruppe ein zusätzliches Angebot für das Wohnen und die Betreuung bzw. Pflege insbesondere von Senioren zur Verfügung.

Darüber hinaus zeigen Bedarfsnachfragen der Investoren, dass in Bettingen ein solches Angebot nachgefragt wird.

Die Seniorenresidenz wird als Pflegeheim mit 43 Betten der vollstationären Pflege für pflegebedürftige Menschen mit Pflegestufe null bis drei, im Bedarfsfalle für Härtefälle, konzipiert und genutzt.

Die Bewohner sind in vier Doppelzimmer und fünfunddreißig Einzelzimmer mit integrierter Nasszelle untergebracht.

Die fußläufige äußere Erschließung des Gebäudes und die innere Erschließung erfolgt ebenfalls barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2. Die Bewohner gelangen über das Mittelgebäude zu einer Terrasse und Grünfläche im Erdgeschoss. Die Gestaltung erfolgt nach Absprache mit der zuständigen Heimaufsichtsbehörde dementsprechend.

Die 16 Wohnungen im 2. Obergeschoss werden als separate Wohneinheiten für pflegebedürftige und ältere Menschen genutzt werden.

Die Wohnungen werden verkauft oder vermietet. Im Bedarfsfalle können alle hauswirtschaftlichen Leistungen über eine separate Gesellschaft des Saarländischen Schwesternverband e.V. abgerufen und koordiniert werden. Die Nutzungseinheit ist autark der vollstationären Pflege. Die pflegerischen Leistungen werden über ortsansässige ambulante Pflegedienste erbracht.

In der Seniorenresidenz werden ca. 10 – 12 Arbeitsplätze dauerhaft geschaffen. Darüber hinaus sind noch verschiedene Dienstleister, wie Reinigungsunternehmen etc. erforderlich.

Der Standort ist für diese Zwecke gut geeignet. Durch die zentrale Lage können auch Menschen, die nicht (mehr) motorisiert sind und sogar solche, denen das Gehen beschwerlich wird, das Ortszentrum (ca. 300 m) mit seinen Einrichtungen ohne besondere Hilfe erreichen. Die Chance auf Teilhabe am öffentlichen Leben und Integration besteht damit auf eine möglichst lange Dauer der individuellen Lebenszeit.

Der Bebauungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen strukturverbessernden Maßnahmen.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Google Earth

Die Planungen sind Teil der Innenentwicklung so dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen und es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet.

Eine frühzeitige Unterrichtung/Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen der ersten Investorenplanung durchgeführt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,45 ha und liegt im Südosten der Ortslage. Die Prüm/Mühlgraben grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und bildet die östliche Grenze. Folgende Grundstücke sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Flur 3, Gemarkung Bettingen die Flurstücke Nr. 128/1, 142/10, 142/16, 142/20, 142/21, 143/15, 143/16, 165/1, 166, 168/1, 169/1, 173/5, 253/4, 384/165, 710/143 und 714/142, sowie 143/14,180/4 teilweise.

Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Anwesen Maximstraße und im weiteren Verlauf durch die Maximstraße selbst, im Osten durch die Prüm im Süden durch das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flurstück 170/3 in Flur 3 und im Westen durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Anwesen Mühlenweg sowie in Teilen durch die Straße Mühlenweg begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

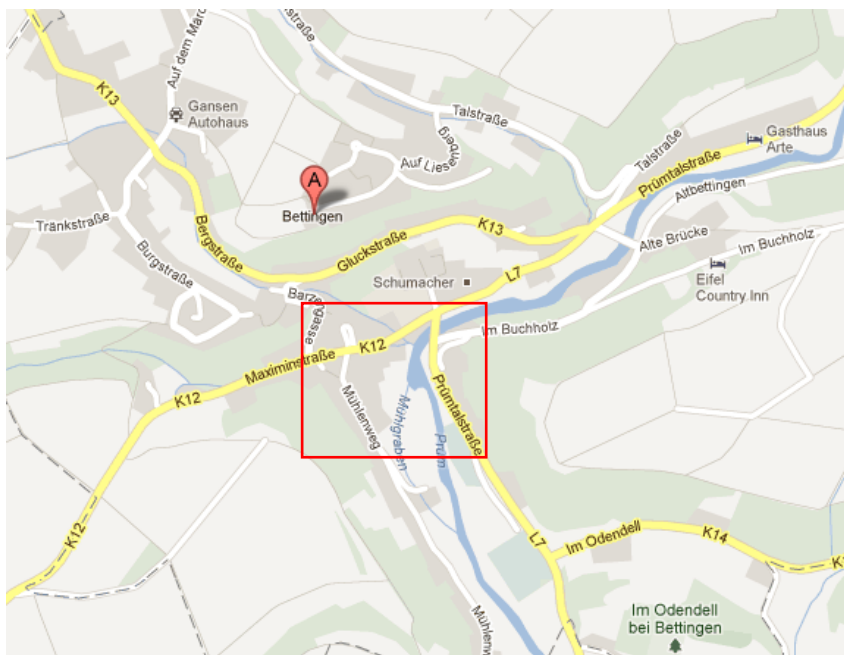


Abbildung 2: Übersicht, Quelle Google Maps

3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2008

Die Programmatik des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) sieht unter Punkt ‚Soziales und aktives Rheinland-Pfalz‘ folgende Schwerpunkte der Entwicklung vor:

‚Aufgrund der demografischen Entwicklung, der Veränderung von Haushaltsstrukturen und des Paradigmenwechsels in der Politik für Menschen mit Behinderungen (Vorrang ambulanter vor stationärer Versorgung) sind die Angebote der Alten- und Behindertenhilfe sowie der Pflege und Assistenz weiterzuentwickeln. Eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung mit ambulanten Pflege- und Assistenzdiensten und niedrigschwelligen Betreuungsangeboten ist vorzuhalten. Hierzu dient ein Pflege- und Unterstützungsmix aus professionellen, familiären und bürgerschaftlichen Pflegestrukturen. Auch die Förderung von gemeindeintegrierten, ge-

meinschaftlichen Wohnformen für das Alter und bei Behinderung und die Unterstützung von ambulanten Wohn- und Pflegeangeboten sind voranzutreiben.

Eine größtmögliche Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung in den grundlegenden Lebensbereichen Arbeit, Wohnen, Mobilität und Freizeit für alle Menschen, insbesondere aber für solche mit Behinderungen, ist innerhalb unserer Gesellschaft zu verwirklichen. Deshalb ist der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen entsprechendes Gewicht beizumessen.

Im Landesentwicklungsprogramm heißt es in Z 64 weiter: "Überörtlich bedeutsame Einrichtungen des sozialen Gemeinwesens sind flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Bezugsrahmen für eine bedarfsgerechte Versorgung ist die zentralörtliche Funktionszuweisung."

Die bereits vorhandene Nachfrage nach entsprechenden Plätzen in der Ortsgemeinde zeigt, dass der Bedarf für eine solche Einrichtung gegeben ist. Der Betreiber, der saarländische Schwesternverband, hat den Standort ausführlich geprüft und den bereits vorhandenen Standorten gegenübergestellt. Man ist der Überzeugung, dass in Bettingen eine ähnliche Entwicklung, wie in den Standorten Irrel, Schönecken und Dahlem erfolgen wird. Hier sind in den vergangenen Jahren vergleichbare Einrichtungen realisiert worden, die an der Auslastungsgrenze betrieben werden.

Das Eifelhaus in der Kreisstadt Bitburg bietet 156 Plätze. Im Mai dieses Jahres soll eine neue Tagespflege mit 15 Plätzen in der Stadtresidenz Bitburg eröffnet werden. Das Haus St. Ambrosius in Irrel bietet 48 Pflegeplätzen. In Schönecken wurde im Oktober 2013 das Haus Nimstal eröffnet. Hier stehen mitten im Ort 39 Plätze zur Verfügung. Im Haus sind auch Wohnappartements für Senioren.

In Dahlem in Nordrhein-Westfalen, wurde im Sommer 2012 das Haus Marienhöhe mit 56 Plätzen eröffnet. Aber auch die sonstigen Standorte im Bundesgebiet zeigen dem Betreiber, dass Standorte, wie Bettingen verstärkt nachgefragt werden und das Angebot die Nachfrage noch lange nicht deckt.

Die Planung sieht eine Gesamtbettenzahl von 43 vor. Dies ist, laut Schwesternverband, eine Größe, die in Bettingen wirtschaftlich betrieben werden kann.

Laut G 66 sind Einzeleinrichtungen und-angebote sowohl öffentlicher als auch privater Träger möglichst untereinander zu vernetzen und in übergeordnete Konzepte einzubinden. Im Vorfeld der Planungen wurde die Vernetzung verschiedener Angebote in der OG Bettingen ins diskutiert (Synergieeffekte). Die Auslastung der im Kern noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann durch die Planung verbessert werden. Die ärztliche Grundversorgung ist ebenfalls Thema der Planung, da durch die Einrichtung der Bedarf vorhanden ist und gedeckt werden muss.

Inwieweit eine Vernetzung verschiedener Angebote in der OG Bettingen, wie z. B. mit der bestehenden Arztpraxis, Dienstleistungsunternehmen usw., mit der geplanten Seniorenresidenz erfolgen kann wird derzeit umfassend geprüft.

3.2 RAUMORDNUNGSPLAN REGION TRIER

Im Raumordnungsplan der Region Trier ist der Ortsgemeinde Bettingen die besondere Wohnfunktion W zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland unterstützt wird.

Mit dem Umbau bzw. der Sanierung der Kita und des Jugendheimes sind wichtige Infrastruktureinrichtungen in der Ortsgemeinde entstanden bzw. ausgebaut worden. Die geplante Seniorenresidenz ergänzt das soziale Angebot für ältere Menschen der Ortsgemeinde bzw. der Region.

Zudem ist Bettingen im Entwurf der Fortschreibung des Raumordnungsplanes als Grundzentrum vorgesehen.

Der Raumordnungsplan sieht verstärkten Bedarf an Altenwohn- und –pflegeplätzen in der Region. Durch diese Einrichtungen kann dem Wunsch vieler alter Menschen entsprochen werden, in der Nähe ihres bisherigen Wohnortes bzw. dessen Umgebung weiter leben zu können. Das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz zeigt für Bettingen folgende demographische Situation auf:

Entwicklung der Altersstruktur 2002 bis 2011

Alter in Jahren	Jahr									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Anzahl									
unter 2	17	17	20	20	23	24	19	15	10	10
2 bis 6	50	44	45	45	40	47	51	46	40	31
6 bis 10	38	37	37	43	57	55	54	53	50	55
10 bis 16	66	65	68	62	64	58	68	65	71	76
16 bis 20	54	42	38	42	37	43	48	44	45	38
20 bis 35	175	172	162	172	169	165	159	155	151	149
35 bis 50	237	238	242	236	235	241	238	237	234	230
50 bis 65	177	187	184	183	179	177	192	189	206	221
65 bis 80	158	168	170	167	166	159	156	155	146	137
80 und älter	39	42	39	42	44	44	45	49	49	50
	Anteil in %									
unter 2	1,7	1,7	2,0	2,0	2,3	2,4	1,8	1,5	1,0	1,0
2 bis 6	4,9	4,3	4,5	4,4	3,9	4,6	5,0	4,6	4,0	3,1
6 bis 10	3,8	3,7	3,7	4,2	5,6	5,4	5,2	5,3	5,0	5,5
10 bis 16	6,5	6,4	6,8	6,1	6,3	5,7	6,6	6,4	7,1	7,6
16 bis 20	5,3	4,2	3,8	4,2	3,6	4,2	4,7	4,4	4,5	3,8
20 bis 35	17,3	17,0	16,1	17,0	16,7	16,3	15,4	15,4	15,1	14,9
35 bis 50	23,4	23,5	24,1	23,3	23,2	23,8	23,1	23,5	23,4	23,1
50 bis 65	17,5	18,5	18,3	18,1	17,7	17,5	18,6	18,8	20,6	22,2
65 bis 80	15,6	16,6	16,9	16,5	16,4	15,7	15,1	15,4	14,6	13,7
80 und älter	3,9	4,2	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4	4,9	4,9	5,0

Der bereits bekannte Trend, setzt sich damit fort, die Sinnhaftigkeit der Errichtung einer Seniorenresidenz liegt damit auf der Hand: Die Gruppe der Älteren und Hochbetagten steigt an, die Zahl derer, die Hilfe im Alltag und Pflege gewährleisten können, sinkt.

Die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz stimmt grundsätzlich mit den Zielen des ROPI zur Altenhilfe überein. So heißt es in Kapitel 4.2.5.1 des Regionale Raumordnungsplanes,

dass das vorhandene Angebot an offener und geschlossener Altenhilfe in der Region Trier unter Berücksichtigung

- der unterschiedlichen spezifischen Möglichkeiten und Wünschen der älteren Menschen
- - und des räumlich unterschiedlichen Bedarfs

weiter auszubauen und aufeinander abzustimmen ist, um

- eine ausreichende physische und psychische Versorgung der älteren Menschen sicherzustellen,
- die gesellschaftliche Desintegration der älteren Menschen zu verhindern,
- die Führung deren Leben in Unabhängigkeit und Selbstständigkeit zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan liegt im östlichen Teilbereich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI) zur Abflussregelung und zum Hochwasserschutz (Kap. 5.5.2.1 ROPI) wurden mit der SGD erörtert und abgestimmt. Das wasserrechtliche Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Dass Planvorhaben überplant teilweise Bereiche des Überschwemmungsgebietes das im ROPneu geplante regionale Biotopverbundsystem mit hier vorgesehene Vorranggebieten für den Arten- und Biotopschutz wird (naturschutzfachliches Ziel ist u. a. die Sicherung und Entwicklung von Bächen sowie Feucht- und Magerwiesen mit dem für diese Biotoptypen typischen floristischen und faunistischen Artenspektrum). Durch entsprechende Maßnahmen wird die Funktionsfähigkeit dieser Gebiete gesichert und die Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Aus diesem Grund werden die für den Arten- und Biotopschutz notwendigen Maßnahmen so festgelegt werden, dass sie dem Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems dienen.

Von der Planung werden landwirtschaftliche Vorranggebiete in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als gemischte Bauflächen dargestellt. Zu großen Teilen ist das Plangebiet auch in der Ortssatzung zur Abgrenzung des Innenbereiches enthalten. Die Fläche wird bereits seit langen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Von dem Grundsatz der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete kann somit begründet abgewichen werden.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist der Geltungsbereich der für die Bebauung vorgesehen ist, teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist der größte Teil des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist demnach teilweise als Innenbereich im Flächennutzungsplan dargestellt. Lediglich kleinere Flächen im Osten des Plangebietes sind nicht parzellenscharf als Mischbauflächen abgegrenzt, diese können aber im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche als zum Innenbereich gehörend betrachtet werden.

Im Rahmend der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung sollten die Grenzen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgestimmt werden.

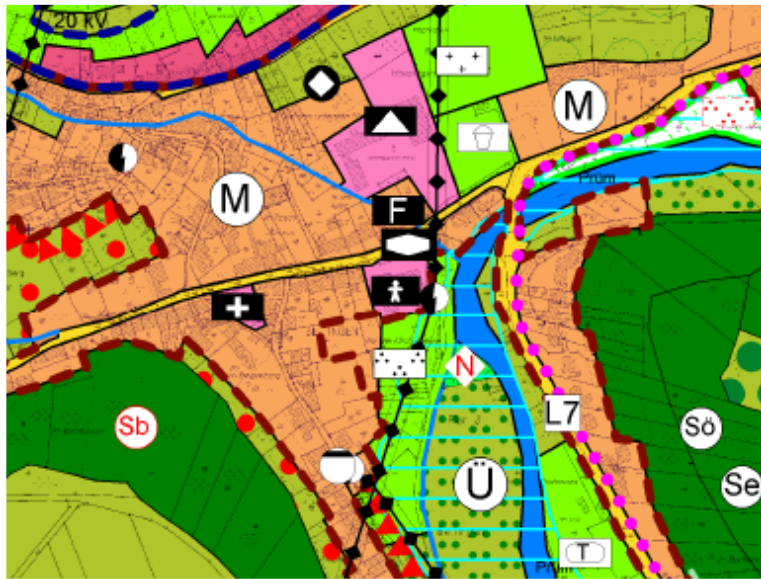


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Orts- und Gewässerrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an den Ortskern,
- Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde von der Ortsgemeinde ein städtebauliches Konzept im Zusammenhang mit der Kindergartenerweiterung ausgearbeitet.

Dieses wurde dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung entschieden.

Das Modell sieht die Errichtung einer Seniorenresidenz (Alten- und Pflegeheim) vor. Das Grundstück in zentraler Lage der Ortsgemeinde bietet sich für diese Nutzung förmlich an. Die Ortsgemeinde sieht auch den zunehmenden örtlichen als auch überörtlichen Bedarf an solchen Einrichtungen.

Die Konzeption sieht direkte barrierefreie Fußwegeverbindungen in den Ortskern vor. Die dortige Infrastruktur kann fußläufig erreicht werden. Des Weiteren soll durch die Konzeption eines Teiches die städtebauliche Situation im Bereich der Prüm weiter aufgewertet werden.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Seniorenresidenz, werden durch die Einrichtung Arbeitsplätze im Pflegebereich sowie in den damit verbundenen Zulieferbetrieben geschaffen. Die Anlage ist in Kreuzform um einen zentralen Bereich konzipiert.

Im Süden des Geltungsbereiches wird im rückwärtigen Bereich ein weiteres Grundstück mit erschlossen, das auch als Baufläche mit entsprechender Baugrenze festgesetzt wird. Im Norden wird das Gebäude des Kindergartens um den Erweiterungsbau nach Osten ergänzt. Der ungeordnete Bereich an der Maximinstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche in das Plangebiet ergänzend mit aufgenommen.

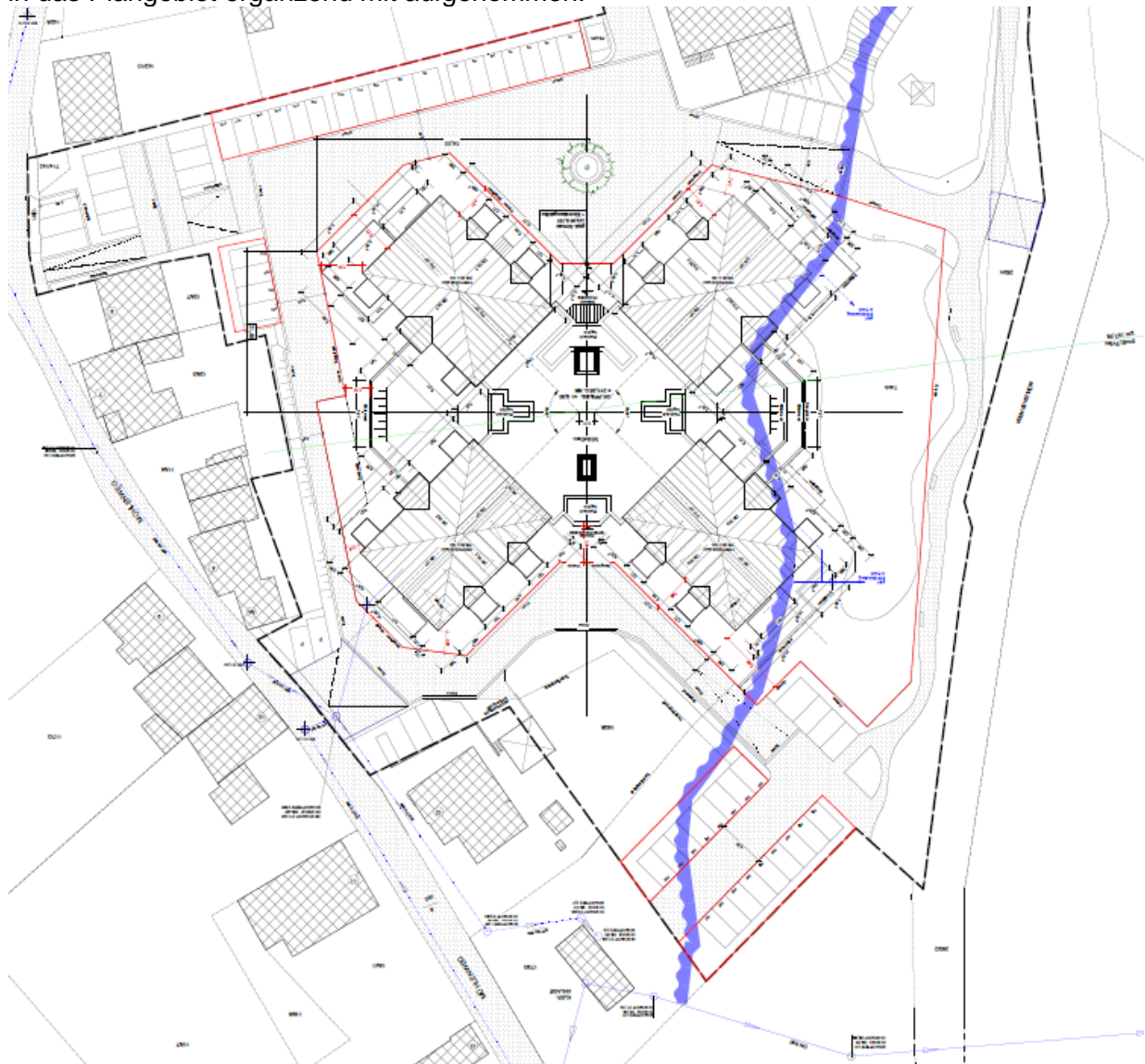


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept

5.2 VERKEHR

Um die Seniorenresidenz werden zahlreiche Parkmöglichkeiten geschaffen. Der Bereich wird im Südwesten über die Straße Mühlenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Kindergarten und das Jugendheim werden auch weiterhin über die Maximinstraße angebunden. Über beide Grundstücke soll eine öffentliche Wegeverbindung führen, die grundsätzlich als Fußweg genutzt werden soll, aber im Bedarfsfall befahren werden kann. Die Verkehrserhöhung beschränkt sich auf an- und abfahrende Beschäftigte, Zulieferung und Abholung sowie Besuchsverkehr. Diese zusätzliche Belastung wird für die Lage innerhalb eines Ortskerns und Mischgebietes als tragbar angesehen. Die Erschließungsstraßen werden ergänzt durch einen das Gebiet querenden Fußweg. Stellplätze werden in ausreichender Zahl auf dem Grundstück angeordnet.

5.3 GRÜNORDNUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (als Teil der Umweltbelange) und der Auswirkungen der Planung auf diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, vorgenommen. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Planungsbüros Valerius, vom März 2013, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den Zeitpunkt der Erhebung kann festgehalten werden, dass es im Falle einer Bebauung zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen Population relevanter Arten kommen wird.

Die wird wie folgt begründet:

1. Aufgrund der Nähe zur Siedlung, die das Plangebiet umschließt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die lokale Population ausschließlich im Plangebiet und im direkt angrenzenden Bereich aufhält. Somit kann bei einer Bebauung ausgeschlossen werden, dass die lokale Population erheblich beeinträchtigt wird.

2. Die Ablagerungen und die permanent vorhandenen Bewegungsunruhen durch Menschen und Maschinen bzw. der damit verbundene Lärm im Bereich des Plangebietes und daran angrenzend lassen vermuten, dass störungsempfindliche Arten vergrämt werden können und bereits durch den Bau des Gemeindehauses abgewandert sind. Es kann weiterhin aufgrund des Entfernens von Einzelgehölzen sowie durch das Befahren des Plangebietes mit Arbeitsmaschinen davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet weder von Gehölz- noch von Bodenbrütern genutzt wird.

Es wird abschließend davon ausgegangen, dass im Planungsraum keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen) vorhanden sind, die den Schluss zulassen, dass im Falle der angestrebten Nutzung, Populationen zerstört oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Für alle vorkommenden Arten bleibt infolge des geplanten Vorhabens und der bestehenden Bautätigkeit, ein Ausweichen in mittelbar benachbarte Landschaftsstrukturen mit einer höherwertigeren Biotopstruktur möglich.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), ist gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich.

Hinweis

Bei der Anlage der öffentlichen Grünflächen in Ufernähe kann von einer quantitativen als auch qualitativen Aufwertung der ökologischen Situation ausgegangen werden.

Der Grünflächen sollen so entwickelt werden, dass sowohl eine Erhöhung der Ufergehölz- und Hochstaudenfläche und eine extensive Wiesennutzung ermöglicht wird. Dies sollte im Rahmen der wasserrechtlichen Planung berücksichtigt werden.

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen zurück, die derzeit extensiv genutzt werden. Dies entspricht den Zielen der Landschaftsplanung, da höherwertige Biotope für eine Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Durch die im gesamten Planungsraum stattfindende Begrünung und innere Durchgrünung kommt es zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets
- Aufwertung der Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Nachrichtliche Darstellung einer Wasserfläche im Bereich des Mühlgrabens,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

Da die Plangebietsfläche teilweise in das Überschwemmungsgebiet hineinragt, wurde im Rahmen der wasserrechtlichen Planungen eine Eingriffsbilanzierung für diesen Bereich durch das Planungsbüro Valerius, Dorsel erarbeitet, um die Beeinträchtigungen zu erfassen und notwendige Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind zum Ausgleich der Planung erforderlich:

5.3.1 VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen
Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)

VSM 1: Erhalt der vorhandenen Vegetation

VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

VSM 3: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Kompensationsmaßnahmen (KM)

KM 1: Erhalt und Entwicklung von heimischen und standorttypischen Sträuchern

KM 2: Entwicklung von Extensivgrünland

KM 3: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung

Ersatzmaßnahme

EM: Entwicklung von Retentionsraum im Bereich der Prüm

In der Gemarkung Bettingen, Flur 7, Nr. 87/2 soll im Uferrandbereich der Prüm ein natürlicher Retentionsraum entstehen. Dabei werden von der Flurstückgröße mit einer Größe von 5.517 m² insgesamt 4.302 m² als Ersatzfläche benötigt.

5.4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Große Teile des Plangebietes sind Teil des Innenbereichs der Ortsgemeinde. Die Bebauungsplanaufstellung wird nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Bei weiten Teilen des Plangebietes handelt es sich um bereits genutzte und versiegelte, zumindest verdichtete Flächen. Insbesondere der südliche Teil wurde als Lagerplatz genutzt. Somit ist im eigentlichen Bereich der festgesetzten Mischgebiete kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu erwarten.

Das Niederschlagsbewässerungskonzept sieht vor, dass sämtliche Niederschläge im Teich zurückgehalten werden. Der Teich hat eine Drosselung und einen Notüberlauf in den Mühlgraben. Darüber hinaus wird der Teich von einer Quelle gespeist. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde vom Planungsbüro arwa, Daun ausgearbeitet.

5.5 UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER NACH § 1 (6) NR. 7 BAUGB

Es wurde für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Siehe auch artenschutzrechtliche Bewertung	Bestandsaufnahme
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der	nein	---

	europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes		
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

5.6 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Aus Sicht der Landespflege weisen die Bereiche, die als Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden für alle Schutzgüter im Durchschnitt eine geringe Schutzbedürftigkeit aus (siehe Fotodokumentation Planungsbüro Valerius). Der Uferrandbereich wurde im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens vertiefend betrachtet.

Insgesamt kann eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung aus Sicht der Landespflege nicht abgeleitet werden, da im Rahmen der Uferrandgestal-

tung und im Bereich der Ersatzmaßnahme eine umfangreiche Renaturierung erfolgen wird, die eine ökologische Aufwertung zur Folge hat.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI1 + MI2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bebauungsplan wurden Mischbauflächen ausgewiesen, da in der Gesamtbetrachtung des Ortskernes über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus dieser Charakter vorherrschend ist und entsprechend erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies liegt zum einen in der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie an dem erhöhten Flächenbedarf dieser Einrichtungen.

Darüber hinaus ist zum Schutz der Prüm und deren Überschwemmungsgebiet die Ansiedlung einer Tankstelle untersagt. Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da dadurch sowohl Störungen zur geplanten Nutzung als auch zur vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, so dass im Einzelfall eine besondere Prüfung des Betriebes und seiner Störwirkungen auf die Nutzung im Mischgebiet erfolgen muss. Für den Bereich des Kindergartens erfolgt entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten/Jugendheim'.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im Bereich des Teilbereichs MI 2 durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Hier soll von den ergänzenden Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Aufnahme in die Textfestsetzungen Gebrauch gemacht werden, wonach z.B. die zulässige Grundfläche, die in MI-Gebieten bei 0,6 liegt, durch die Grundflächen der dort benannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; ggf. Nebenanlagen im Sinne des § 14; oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grüngürtel entlang der Prüm gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Darüber hinaus ist im Mischgebiet MI1 die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt worden. Dieser Wert orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen NN-Höhe in Verbindung mit der Gebäudehöhe und der Traufhöhe im MI 1 definiert.

Im Teilbereich MI 1 ist die Gebäudehöhe auf 9,00 m und maximal 220 m ü. NN und die Traufhöhe auf 6,00 m festgesetzt. Und im Teilbereich MI 2 ist die Gebäudehöhe auf 14,50 m und maximal 226 m ü. NN festgelegt. Die unteren Bezugspunkte sind im Bereich MI2 festgelegt auf die OK FFB EG 211,05 m ü. NN-Höhe und im MI1 auf 211,0 m ü. NN-Höhe.

6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im MI in Anlehnung an das projektierte Vorhaben mit Spielräumen festgesetzt. Die Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche orientiert sich am Bestand.

Die Abstandsflächen im Teilbereich MI müssen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte oder sofern sie sich mit Abstandsflächen von Nachbargebäuden nicht überdecken. Dies ist erforderlich, da um die geplante Seniorenresidenz großzügige Freibereiche und öffentliche Verkehrsflächen zur Gestaltung des Umfeldes geplant sind. Nachteilige Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten, da durch die Umfeldgestaltung im Bereich der geplanten Residenz großzügige Abstände zur bestehenden Bebauung vorgesehen sind.

6.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Rund um die geplante Seniorenresidenz sind öffentliche Stellplätze geplant. Sie dienen der Seniorenresidenz können aber auch durch Besucher der Parkanlage oder der sonstigen Einrichtungen im Ortskern genutzt werden. Nördlich des Kindergartens sollen an der Maximinstrasse im Übergang zu den Grünflächen an der Prüm weitere Parkmöglichkeiten geschaffen

werden. Die übrigen im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze werden entweder direkt oder indirekt über die geplante innere Erschließung und weiter über private Bauflächen erreicht.

6.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Erschließung von der Maximinstraße erfolgt im Bereich der Kindertagesstätte durch einen Fußweg. Dieser Weg kann in Ausnahmefällen als 'Versorgungsweg' genutzt werden.

6.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zwischen Baugebiet und Prüm setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest, für die eine parkartige Gestaltung vorgesehen ist. Sie soll sowohl den Bewohnern der Seniorenresidenz auf kurzem Wege als Freifläche dienen als auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Die Festsetzung 'Parkanlage' ermöglicht auch Wegeverbindungen entlang der Prüm, die zu Naherholung genutzt werden können.

Im Bereich der Grünflächen ist ein Teich geplant in den das Niederschlagswasser der Seniorenresidenz und deren Umfeld eingeleitet werden soll.

Die Wasserfläche wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

6.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Gestaltung des Umfeldes bei. Da die Baufläche teilweise auch in das Überschwemmungsgebiet hereinragt, wurde für die Beeinträchtigungen in diesem Bereich eine Eingriffsbilanzierung erstellt und notwendige Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Die Bilanzierung bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des B-Planentwurfs, der sich im Überschwemmungsbereich befindet. Dieser Bereich weist eine Größe von 1.624 m² auf.

7 VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

7.1 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)

VSM 1: Erhalt der vorhandenen Vegetation

Nicht notwendig zu entfernende Einzelbäume/Ufergehölze sind zu erhalten.

VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden bzw. in das Gewässer gelangen.

VSM 3: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

7.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (KM)

Im o.a. Planungsraum sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen

KM 1: Erhalt und Entwicklung von heimischen und standorttypischen Sträuchern

Alle vorhandenen Gehölze sind zu entwickeln. Zusätzlich dazu sind im Bereich der anzulegenden Grünflächen 15% (entspricht rd. 40 m²) mit heimischen und standorttypischen Solitärsträuchern zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Sal-Weide	Salix caprea	Großstrauch über 4 m Höhe
Bruch-Weide	Salix fragilis	Großstrauch über 4 m Höhe
Korb-Weide	Salix viminalis	Großstrauch über 4 m Höhe
Ohr-Weide	Salix aurita	Strauch bis 4 m Höhe
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch bis 4 m Höhe

KM 2: Entwicklung von Extensivgrünland

Die anzulegenden Grünflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Es sind zwei bis drei Mahdgänge/Jahr durchzuführen, wobei der erste Schnitt ab Mitte Juni eines jeden Jahres durchzuführen ist. Durch die verringerte Mahdanzahl bleibt für faunistische Arten ein ausreichender Rückzugsraum erhalten.

KM 3: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung

Von den anzulegenden Grünflächen sind 15% der Fläche (40 m²) mit heimischen und standorttypischen Ufergehölzen zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Schwarz-Pappel	Populus nigra	Großbaum über 25 m Höhe
Silber-Weide	Salix alba	Großbaum über 25 m Höhe
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Baum bis 25 m Höhe
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch bis 4 m Höhe

7.3 ERSATZMAßNAHME

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs bedarf es einer externen Ausgleichsfläche zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme

EM: Entwicklung von Retentionsraum im Bereich der Prüm

In der Gemarkung Bettingen, Flur 7, Nr. 87/2 soll im Uferandbereich der Prüm ein natürlicher Retentionsraum entstehen. Dabei werden von der Flurstückgröße mit einer Größe von 5.517 m² insgesamt 4.302 m² als Ersatzfläche benötigt.



Abbildung 5: Lage der Ersatzfläche

Eine Abgrabung wird ausschließlich innerhalb der intensiv genutzten Wiese durchgeführt. Der bestehende Uferrandstreifen bleibt vollständig erhalten und soll beim Hochwasserereignis umspült werden und weiterhin der freien Entwicklung unterliegen.

Der vorgesehene Abgrabungsbereich soll lediglich temporär überflutet werden und bleibt sich selbst überlassen. Ggf. ist ein Rückschnitt von nichttypischen Ufergehölzen (Schlehe, Weißdorn, etc.) nach fünf bis sieben Jahren notwendig.

Die Ersatzfläche sowie die o.g. Maßnahme wurden im Rahmen eines Ortstermins am 25.06.2013 mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.

7.4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Seniorenresidenz eingetragen, damit die Löschwasserversorgung aus dem Mühlgraben gesichert werden kann.

7.5 FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Ziel ist es das vom örtlichen Architekturbüro AF-Plan entworfene Gesamtbild der Ortsmitte gestalterisch umzusetzen. Insbesondere im Bereich des Mühlenweges ist die Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung erforderlich. Ergänzend wird angestrebt, eine weitgehend homogene und ortstypische Dachlandschaft durch Beschränkung der Farbgebung zu erzielen.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

8.2 ABWASSER

Der Schmutzwasserkanal aus dem Plangebiet wird an die vorhandenen Trassen angeschlossen. Die bebauten Bereiche des Gebietes sind bereits an die Trennkanalisation angeschlossen zur Abwasserbeseitigung in der mechanisch-biologischen Kläranlage Bettingen

8.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zentral durch die Anlage eines Teiches geplant. Das Konzept wurde vom Planungsbüro ARWA, Daun ausgearbeitet.

8.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

8.5 TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch Anschluss an das vorhandenen Netz geplant.

9 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, wird ein Investor das Grundstück und den Privatparkplatz erwerben. Eine Bodenordnung wird also auf freiwilliger Basis durchgeführt. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Weimarer Allee 1, 54290 Trier Tel: 0651 9774-0 Fax: 0651 9774-222 zu melden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Auf der Kirchenwies' der Ortsgemeinde Bettingen, den 15.10.2013

(S)

gez. Hans-Jürgen Holbach

(Ortsbürgermeister)

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Bettingen durch



Ulmen, September 2013

