

Bebauungsplan der Ortsgemeinde
Biersdorf

Teilgebiete: "In den Seifen" und "Auf Beuchelt"
1. Änderung

Begründung

Stolz + Partner
Stadtplaner/Architekten
Maarstr. 25
54292 Trier

Bielefeld + Gillich
Landschaftsarchitekten
Kaiserstr. 15
54290 Trier

August 1992, ergänzt Okt. 1993

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines
1.1	Vorbemerkung
1.2	Gebietsabgrenzung
2	Landespflege
3	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf
3.1	Städtebauliche Konzeption
3.2	Ver- und Entsorgung
3.3	Besitzverhältnisse
4	Kosten

1 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

In den Jahren 1970 bis 1977 hat die Ortsgemeinde Biersdorf gemeinsam mit der Ortsgemeinde Hamm den vorgenannten Bebauungsplan für den Stauseebereich aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1977 rechtskräftig. Am 20.4.1978 wurde eine Änderung des Planes beschlossen und auch konzipiert, um die Errichtung von Ferienhäusern zu ermöglichen. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurden einige Vorhaben im Bereich des Hotels errichtet. Die Errichtung war nur mittels Befreiung von einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Auch besteht seitens der Hotelbetriebe Hauer und Nels die Absicht zur Erweiterung der Betriebe, um eine bessere Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Der jetzige B-Plan umfaßt ausschl. die Flächen auf der Gemarkung Biersdorf. Die Plangebietsbegrenzung entspricht insoweit der des bisherigen B-Planes.

Soweit der Gesamtbebauungsplan der Gemeinden Biersdorf und Hamm durch die 1. Änderung betroffen ist, wird dieser durch die 1. Änderung ersetzt. Der nicht überplante Teilbereich bleibt in der jetzigen Rechtsform bestehen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet ist Teil des Gesamtbebauungsplanes aus dem Jahre 1977. Die Abgrenzung deckt sich mit der seinerzeitigen Plandarstellung bzw. wird durch die Gemarkungsgrenze zwischen Biersdorf und Hamm bestimmt.

2 LANDESPFLEGE

Im wesentlichen wird der vorhandene Bestand mit der Bebauungsplanänderung festgeschrieben. Lediglich im Teilbereich 4 des Bebauungsplanes sind Erweiterungen bzw. Neubauten von Beherbergungsbetrieben vorgesehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1977 ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende wesentlichen Änderungen und Auswirkungen:

- a) Auf den Flurstücken 90/1, 90/2, 106, 105 und 93 wird auf einer Gesamtfläche von ca. 1000 m² eine zusätzliche Versiegelung durch Gebäude planerisch vorbereitet. der zu erwartende Wasser- Oberflächenabfluß wird durch Anlagen zur Speicherung und Nutzung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser sowie die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.
- b) Durch die neuen Gebäude wird hauptsächlich etwa 30 - 40-jähriger Fichtenwald (Flurstücke 90/1 und 90/2) und etwa gleich alte Lärchenbestände (Flurstück 105) in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz besitzen. Auf den Flurstücken 93 und 106 werden etwa 200 m² an durchgewachsenem Eichen-Niederwald mit Buchenunterwuchs beseitigt. Eine Kompensation der Beeinträchtigung der Arten- und Biotopfunktion erfolgt durch Festsetzung zur Anlage eines mind. 15,0 m breiten Waldsaumens zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem neuen Waldrand auf den Flurstücken 90/1, 90/2, 106, 105 und 93, bestehend aus einer Krautzone (2-5 m Breite) und einer Strauchzone (10- 13 m Breite).

Damit erfolgt auch die Kompensation für die Überbauung der 3-10 m breiten, mit Brombeeren, Ginster, Salweide und Birken zunehmend verbuschender Säume auf der Einschnittsböschung, östlich der Ferienstraße.

- c) Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nur gering, da der betroffene Bereich bereits derzeit durch die Beherbergungsbetriebe sowie Parkplätze eine starke Überformung erfahren hat. Durch Festsetzung einer Mindestzahl von Laubbaumpflanzungen auf den Grundstücken, Begrünung derzeit unbegrünter Stell- und Parkplätze sowie die Anlage eines Gehölzes auf einer derzeit als Rasen genutzten Fläche des Flurstücks 6/1 wird eine möglichst starke Durchgrünung des betroffenen Bereiches erreicht, die zu einer landschaftsgerechten Wiederherstellung des betroffenen Landschaftsbildes führt.
- d) Die Anlage von Gehölzen und Waldrand (Flächenumfang ca. 3000 m²) dient gleichzeitig auch der Kompensation des Bodenverlustes durch Überbauung (Flächenumfang ca. 1000 m²).

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planänderung erfolgt aufgrund konkreter Bauanträge bzw. Bauvoranfragen der Betreiber. Umfang und Auswirkung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist in Kap. 2.0 beschrieben.

Abweichend von bisherigen Festsetzungen, Stand 1977, ist eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Flurstücke 90/1, 90/2, 105, 106 und des gemeindeeigenen Flurstücks 3 vorgesehen.

Als Nutzung sind hier ausschließlich Hotels und Pensionen vorgesehen. Insbesondere die Bebauung der Flurstücke Nr. 90/1, 90/2, 105 und 106 sind zur langfristigen wirtschaftlichen Sicherung der vorh. gastronomischen Betriebe unabweisbar. Alternativen zu dieser Art der Betriebserweiterung bestehen nicht.

Im übrigen wird der Bestand mit geringfügigen Ergänzungen bzw. Erweiterungen festgeschrieben.

In weiten Teilen des B-Planes (Ziff. 3 + 4) wird hierbei die max. zulässige GRZ und GFZ nicht erreicht bzw. ist, wie beim Bereich der Ferienhäuser, aus landespflegerischer Sicht nicht erwünscht. Im B-Plan wird daher die im Verhältnis zur Grundstücksgröße sinnvolle Ausnutzungsziffer als Maximalwert festgesetzt.

Neuregelungen betreffen darüber hinaus den Bereich der textl. Festsetzungen, wobei hier insbesondere Aspekte aus landespflegerischer Sicht neu in den B-Plan aufgenommen wurden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Eine Änderung der jetzigen Eigentumsverhältnisse wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst. Lediglich im Bereich Ferienstraße / Flurstück 91 wird die Grundstücksgrenze dem tatsächlichen Bestand angepaßt.

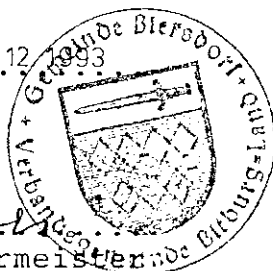
4 KOSTEN

Durch die B-Plan-Änderung werden keine Erschließungskosten ausgelöst.

Aufgestellt:

Biersdorf, den 15.12.1993

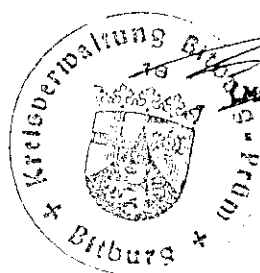
.....
Reiter, Ortsbürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen - 1. Änderung - für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 29.08.1994

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:



(Mayer-Schlöder)