

Ortsgemeinde Biersdorf

Bebauungsplan Teilgebiet „Langer Garten“ 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB

Satzung
Begründung
10. Juni 2014

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planänderung.....	3
2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
3	Derzeitige Nutzung	4
4	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf.....	4
4.1	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.2	Durchführung im beschleunigten Verfahren.....	5
4.3	Verfahrensverlauf.....	5
4.4	Begründung für die Durchführung einer 2. Offenlage.....	7
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
7	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	8
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
8	Abwägung	11
9	Anhang	12
9.1	Planzeichnung des Bebauungsplanes ‚Langer Garten‘ (2007).....	12
9.2	Geländeschnitte	12

1 Anlass und Ziele der Planänderung

Das Baugebiet ‚Langer Garten‘ in der Ortsgemeinde Biersdorf ist bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Im Verlauf der bisherigen Bautätigkeiten hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen, Aufschüttungen/Abgrabungen und Höhe von Stützmauern des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der praktischen Umsetzung zu Einschränkungen der Bauherren im Vergleich zu anderen Baugebieten geführt haben. Maßgebend hierfür sind die örtlichen topographischen Gegebenheiten in Verbindung mit den aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) resultierenden Anforderungen an den energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden.

In Folge wurden bereits mehrere Anträge zur Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe sowie Aufschüttungen/Abgrabungen und Stützmauern gestellt, die auch durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigt wurden.

Zur Wiederherstellung und Wahrung einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung weiterer einzelfallbezogenen Entscheidungen hat der Ortsgemeinderat Biersdorf entschieden, den Bebauungsplan ‚Langer Garten‘ in einer 1. Änderung bedarfsgerecht und nachfrageorientiert anzupassen.

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet ‚Langer Garten‘ befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Biersdorf und bildet dort den Siedlungsrand.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Geobasisinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz, TK 25, Stand 2011)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Langer Garten“ werden zwei Geltungsbereiche festgesetzt.

Geltungsbereich Änderungen textliche Festsetzungen

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hierbei für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ i.d.F. vom 17.02.2007. *(in der Planzeichnung rot)*

Dieser wird im Süden sowie Südwesten durch Wohnbebauung begrenzt. Nordöstlich verläuft die Kreisstraße K72/ Niederweilerstraße. Im Nordosten und Osten befindet sich landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland mit Baumbestand.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 3,9 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Biersdorf folgende Flurstücke:

Gemarkung Biersdorf: **Flur 2**, Flurstücksnummern 6, 7, 8/13, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75/2, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92/3, 92/2, 93, 94, 95

Geltungsbereich Änderung Planzeichnung

Die Änderungen der Planzeichnung bezieht sich hingegen nur auf Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ i.d.F. vom 17.02.2007. *(in der Planzeichnung schwarz)*

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 3909 qm und umfasst in der Ortsgemeinde Biersdorf folgende Flurstücke:

Gemarkung Biersdorf: **Flur 2**, Flurstücksnummern 70, 84/2 sowie teilweise 6, 7, 69, 92/2, 92/3

Die genaue räumliche Abgrenzung der Geltungsbereiche (textlicher und zeichnerischer Änderungsbereich) ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000.

3 Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits mehrere Wohngebäude entsprechend der Festsetzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘.

4 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf

4.1 Planungsrechtliche Situation

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“, rechtskräftig seit dem 17.02.2007, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Bis zum Verfahrensschritt der Offenlage handelte es sich lediglich um einen Textbebauungsplan, der keine Planzeichnung beinhaltete. Diese auch im weiteren Verfahren enthaltenen Änderungen der Textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“.

Aufgrund von Anregungen und Hinweisen aus der Offenlage sowie aktuell geplanter Bauvorhaben hat sich im Verfahren auch die Notwendigkeit zur Änderung der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ergeben.

4.2 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können verbindliche Bauleitpläne unter bestimmten Bedingungen vereinfacht und beschleunigt in Kraft gesetzt werden. Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es handelt sich vorliegend um eine Änderung/Überplanung von Bebauung im Innenbereich, die in ihrem Verhältnis zum gesamten Gebiet bzw. Inhalt des Bebauungsplanes deutlich untergeordnet ist. Festsetzungen zur Grundfläche erfolgen nicht.

Ebenso wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Daneben werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) nicht ausgelöst, so dass auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind und die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB erfolgen kann.

Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

4.3 Verfahrensverlauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Ortsgemeinde Biersdorf hat am 24.06.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Ortsgemeinderat hat festgestellt, dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen (Begründung hierzu siehe Punkt 4.2).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Der Rat der Ortsgemeinde Biersdorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2013 den Planentwurf gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ -1. Änderung mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 16.09.2013 bis 16.10.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 07.09.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Der Rat der Ortsgemeinde Biersdorf hat in seiner Sitzung am 02.12.2013 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ -1. Änderung mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zeitlich und auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuholen (zur Begründung siehe Punkt 4.4).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (2. Offenlage)

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 10.02.2014 bis 24.02.2014 erneut Gelegenheit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB, eine Stellungnahme abzugeben. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 01.02.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden..

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 31.03.2014 im Rat der Ortsgemeinde Biersdorf beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Langer Garten“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Biersdorf am 31.03.2014 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

4.4 Begründung für die Durchführung einer 2. Offenlage

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langer Garten“ ist die vorhandene 20-kV-Netzanlage der RWE Deutschland AG inkl. eines insgesamt 15m breiten Schutzstreifens nachrichtlich eingetragen.

Auch im Rahmen der Offenlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde erneut durch die Westnetz GmbH auf diese 20-kV-Netzanlage der RWE Deutschland AG hingewiesen. In einer ergänzenden Stellungnahme teilte die Westnetz GmbH jedoch auch mit, dass die 20-kV-Netzanlage im Zuge einer Änderung der Stromversorgungsanlage demontiert werden soll. Bis zu deren endgültigen Rückbau sind jedoch auch weiterhin entsprechende Regelungen und Auflagen zu berücksichtigen. Die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen wurden hierzu nochmals ergänzt.

Darüber hinaus ergibt sich durch die geplante Demontage der Freileitung die Möglichkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen/ Baugrenzen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes zu erweitern. Hiermit soll, vor dem Hintergrund einer größeren Baufreiheit, mehr Spielraum hinsichtlich Platzierung und baulicher Gestaltung für aktuell anstehende Bauvorhaben geschaffen werden.

Die Änderung der Planung bedingt eine erneute Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, die jedoch verkürzt durchgeführt werden kann.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt keine Überplanung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit auch weiterhin gefolgt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne separatem Umweltbericht aufgestellt (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB insgesamt zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere, da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden. Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, sind nicht betroffen.

Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ‚Langer Garten‘ ermittelten und durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht verändert.

Die der bisherigen geltenden Planung zugrunde liegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden ebenfalls nicht verändert.

Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

Orts- und Landschaftsbild

Die Anpassungen des zulässigen Höhenfestsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Langer Garten‘ führen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Genehmigung von Befreiungsanträgen existieren bereits heute Gebäude mit dieser Höhenentwicklung im Plangebiet. Eine Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild erfolgte demzufolge bereits im Rahmen der Einzelfallentscheidung bei Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan ‚Langer Garten‘ festgesetzte Art der baulichen Nutzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ wird im Rahmen der 1. Änderung nicht geändert, sodass keine Belange des Immissionsschutzes berührt werden.

7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

7.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung werden die ursprünglichen textlichen Festsetzungen zur Trauf-/ First- und Wandhöhe des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ wie folgt angepasst:

	BP ‚Langer Garten‘ (2007)	BP ‚Langer Garten‘ - 1. Änderung
Traufhöhe (TH)	4,50m	6,50m
Firsthöhe (FH)	9,00m	10,00m
Wandhöhe (WH)	6,00m	7,50m

Die Anpassung der Höhenfestsetzungen erfolgt dabei vor dem Hintergrund der geänderten Anforderungen an den energiesparenden Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Diese sieht eine Erhöhung der Wärmedämmung von Neubauten um durchschnittlich 15% vor. Dies führt dazu, dass Deckenaufbauten stärker dimensioniert sind und auch die Dachdämmung verstärkt werden muss.

Die bisher im Baugebiet ‚Langer Garten‘ festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen diese Anforderungen noch nicht und erschweren -insbesondere in Hinblick auf die örtlichen topographischen Verhältnisse- den Ausbau der festgesetzten 2 Vollgeschosse. Gegenüber anderen Baugebieten wird damit die Baufreiheit der Bauherren deutlich eingeschränkt, weswegen auch im Rahmen der bisher erfolgten Bautätigkeit bereits vermehrt Anträge zur Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt wurden.

Durch die Schaffung eines baugebietsbezogenen Konzepts zur Höhenfestsetzung reagiert die Ortsgemeinde Biersdorf auf die neuen Anforderungen der EnEV 2009 beim Neubau von Wohngebäuden, wirkt weiteren einzelfallbezogene Entscheidungen entgegen und ermöglicht Bauherren, gerade in Hinblick auf konkurrierende Baugebiete, größere Gestaltungsmöglichkeiten.

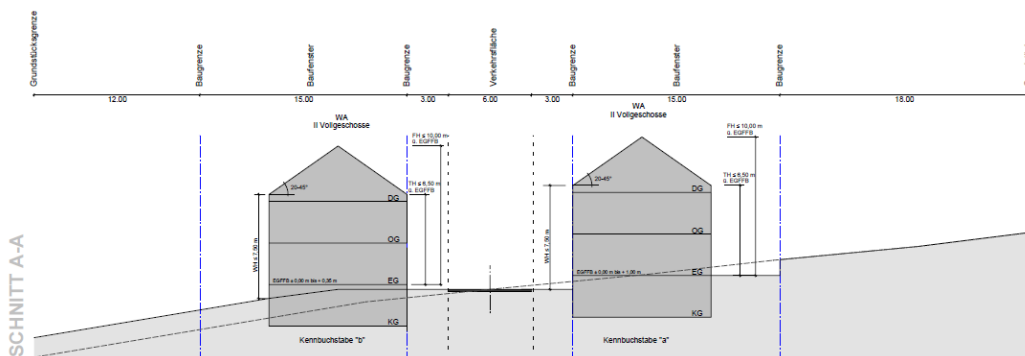


Abbildung 2: Systemschnitt A-A (siehe 9. Anhang / 9.2 Geländeschnitte)

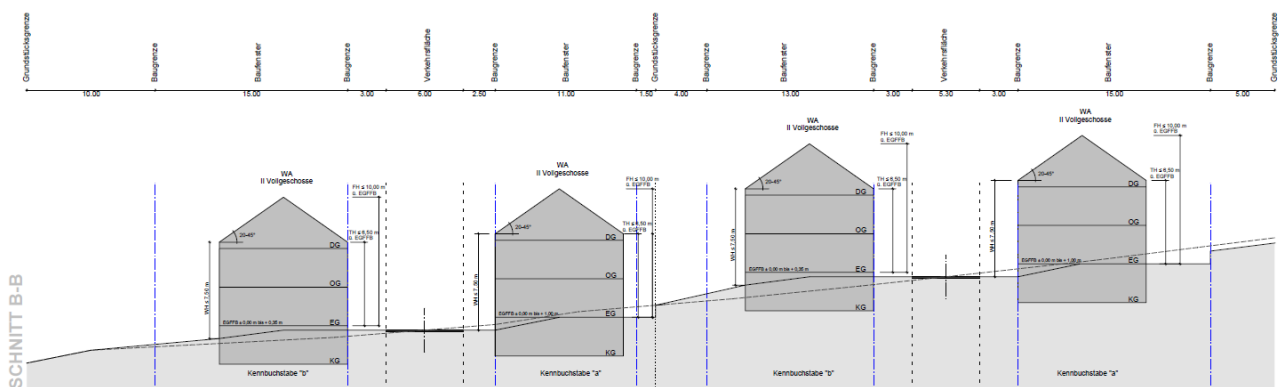


Abbildung 3: Systemschnitt B-B (siehe 9. Anhang / 9.2 Geländeschnitte)

Analog zur Änderung der Höhenfestsetzungen wurde auch die Höhenlage des Erdgeschosses (EG FFB) als Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf-, First- und Wandhöhe neu definiert, sodass -

bezogen auf die örtlichen topographischen Gegebenheiten- der Ausbau von 2 Vollgeschossen bei Ausnutzung der maximalen Trauf-/First- und Wandhöhen ermöglicht wird.

	BP ‚Langer Garten‘ (2007)	BP ‚Langer Garten‘ - 1. Änderung
Kennbuchstabe „a“	≤ 3,00m	mind. ± 0,00m bis max. +1,00m
Kennbuchstabe „b“	1,00m	mind. ± 0,00m bis max. +0,35m

Die Gliederung des Geltungsbereiches in Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“ und „b“ bleibt hierbei weiterhin bestehen.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der vorhergehenden Planfassung erweitert. Aufgrund der geplanten Demontage der derzeit noch vorhandenen und bislang durch Festsetzung gesicherten 20-kV-Netzanlage im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit, die Baugrenzen anzupassen.

Die Baugrenzen werden für den Änderungsbereich straßenparallel zur bereits bestehenden Erschließungsstraße „Zum Kannenbach“ festgesetzt. Bei einer Baufenstertiefe von 18,0 m beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den erschließenden Straßenverkehrsflächen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) 3,0 m. Die Festsetzung tieferer Baufenster gegenüber den übrigen Baufeldern des Bebauungsplanes erfolgt dabei, vor dem Hintergrund einer größeren Baufreiheit, um mehr Spielraum hinsichtlich Platzierung und baulicher Gestaltung für aktuell anstehende Bauvorhaben zu schaffen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Dacheindeckung werden im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls angepasst, da durch die bisherigen Festsetzungen die Baufreiheit und der Gestaltungsspielraum im Baugebiet gegenüber anderen Baugebieten eingeschränkt werden.

Die Festsetzungen zur Dachfarbe über den RAL-Katalog erscheinen aus stadtgestalterischer Sicht nicht anwendungsfreundlich, da das RAL-Farbspektrum technisch bedingt nicht auf Dachfarben übertragen werden kann.

Die nunmehr getroffenen gestalterischen Vorgaben reichen aus, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration des Baugebietes positiv zu unterstützen.

7.2.2 Gestaltung der Außenanlagen

Die zulässigen Maße von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Stützmauern wurden analog zur Änderung der Gebäudehöhen und der Definition des Bezugspunktes korrigiert und an die örtlichen topographischen Gegebenheiten angepasst.

8 Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss der Ortsgemeinderat Biersdorf als Planungsträger bei der Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB waren zwei Stellungnahmen zu behandeln:

Auf die Anregungen der Kreisverwaltung – Untere Naturschutzbehörde – zur Festsetzung von Höhenbeschränkungen für Einfriedungen und Aufschüttungen konnte teilweise eingegangen werden. Die Höhe der Einfriedungen wurde –wie im bisher geltenden Bebauungsplan- auf die Höhe von max. 1,50 m (an Stelle der vorgesehenen 2,50 m) festgesetzt. Die Höhe von 2,50 m ist in Wohngebieten unüblich und kann das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie den Übergang zur freien Landschaft negativ beeinflussen.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich an der Topographie orientieren, eine Einschränkung, wie von der Kreisverwaltung vorgeschlagen, ist darum schwierig. Da die entsprechende Festsetzung vorgibt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einem solchen Maß erfolgen sollen, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind, wurde keine Höhenbeschränkung aufgenommen.

Den Anregungen und Hinweisen der Westnetz GmbH, Trier wurde gefolgt. Die noch bestehende, aber zur Abrüstung vorgesehene 20-kV-Freileitung mit Schutzzone wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Unter Punkt 5 „Hinweise und Empfehlungen“ der textlichen Festsetzungen wurden die zugehörigen Hinweise aufgenommen. Nach Abrüstung dieser Leitung ergeben sich weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten: Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes konnten durch Anpassung der Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der vorhergehenden Planfassung erweitert werden. Hierfür war die 2. Offenlage und die Ergänzung des ursprünglichen Textbebauungsplanes um die Planzeichnung erforderlich. Siehe hierzu oben, Punkt 4.4.

Im Rahmen der 2. Offenlage, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden ist (Begründung siehe oben, Punkt 4.4), sind lediglich Hinweise eingegangen, die redaktionell übernommen werden konnten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Langer Garten“ - 1. Änderung der Ortsgemeinde Biersdorf am See.

Biersdorf, den 12.06.2014

(S)

gez. Arnold K o o t z

(Ortsbürgermeister)

9 Anhang

9.1 Planzeichnung des Bebauungsplanes „Langer Garten“ (2007)

Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes (Rechtsplan)

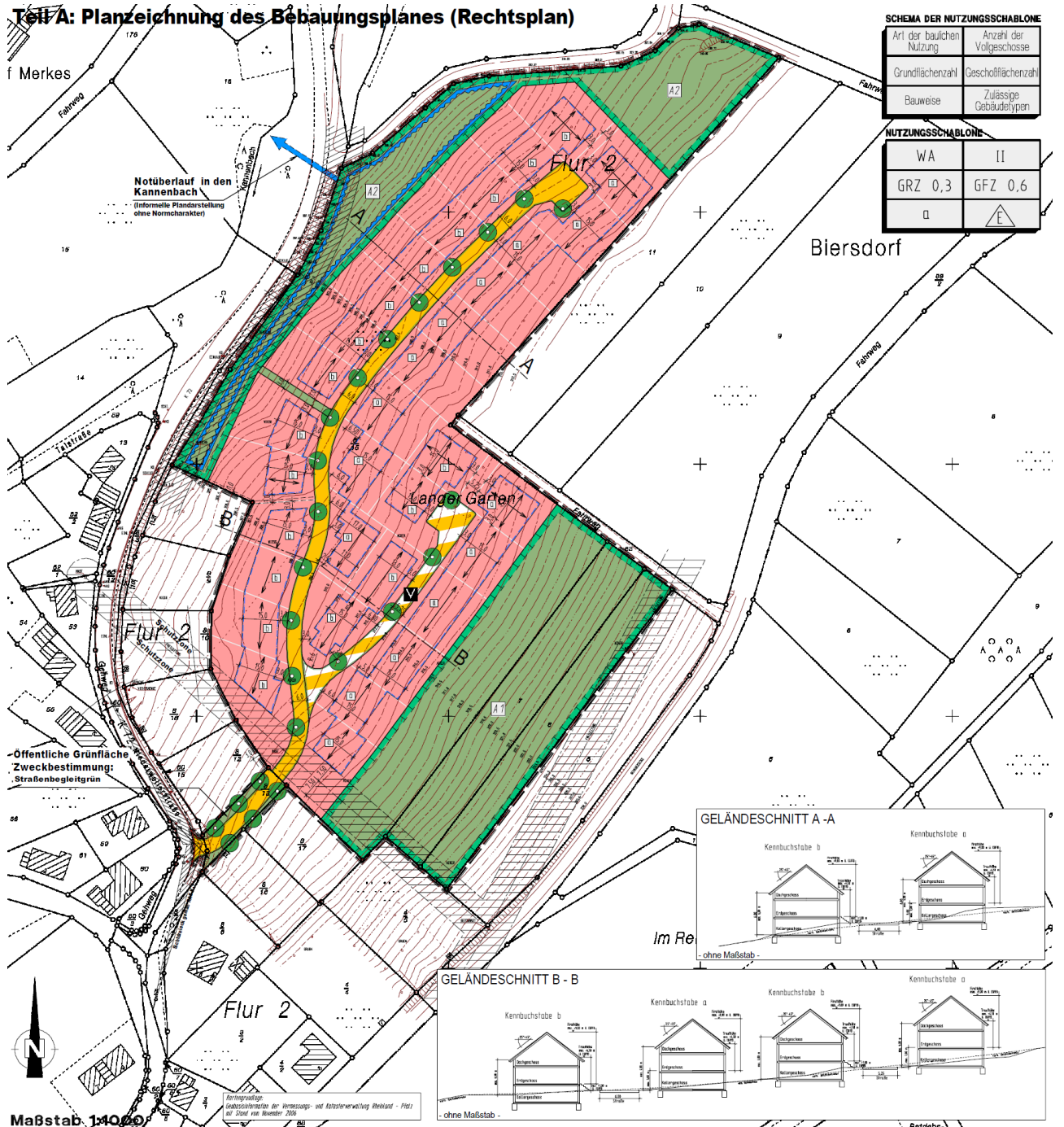


Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“, Ortsgemeinde Biersdorf (ohne Maßstab)

9.2 Geländeschnitte

Siehe beigefügte Plankarte.