



# Ortsgemeinde Scharfbillig

## Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung  
**Satzung**

Stand: 31. Januar 2018

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

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

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungsänderungen</b> .....	<b>6</b>
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.2	Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) .....	7
<b>8</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Kosten &amp; Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>
9.1	Kosten.....	8
9.2	Flächenbilanz.....	8

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Scharfbillig beabsichtigt im Sinne zukünftiger Bauherren das bestehend geplante Neubaugebiet Brühl für eine modernere und zeitgemäße Entwicklung zu überplanen. Dazu sollen geringfügige Anpassungen an den bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden.

Die Planung ist mit dem Entwickler des Gebietes abgestimmt und greift bereits bekannte Bedürfnisse einzelner Bauinteressenten auf. Somit steht die Planung im Einklang mit dem Willen der zukünftigen Einwohner.

Da es sich vorliegende um eine Planänderung handelt, deren Geltungsbereich relativ klein ist und wodurch keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Planänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2 Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Scharfbillig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl“ gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl“ wurde im Bitburger Landboten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 22.05.2017 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt, auf dessen Grundlage die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Offenlage) durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung beschlossen wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.08.2017 bis einschließlich 21.09.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 12.08.2017 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wird.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 02.08.2017 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.09.2017 gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Ortsgemeinde Scharfbillig in seiner Sitzung am 23.10.2017 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Durchführung einer erneuten Beteiligung sowie geringe Änderungen an der Planung beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 01.12.2017 zu jedermanns Einsicht verkürzt öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 11.11.2017 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem geänderten Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und dass nicht

fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wird. Auf die Verfahrensumstellung von § 13a BauGB auf § 13 BauGB wurde hingewiesen. Auf die verkürzte Stellungnahmefrist wurde ebenfalls hingewiesen. Auch wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den neuerlich geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 10.11.2017 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.12.2017 gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Ortsgemeinde Scharfbillig in seiner Sitzung am 18.12.2017 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

Das Plangebiet erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“ (siehe Planzeichnung).



Abbildung 1: Plandarstellung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Quelle: Rechtsplan)

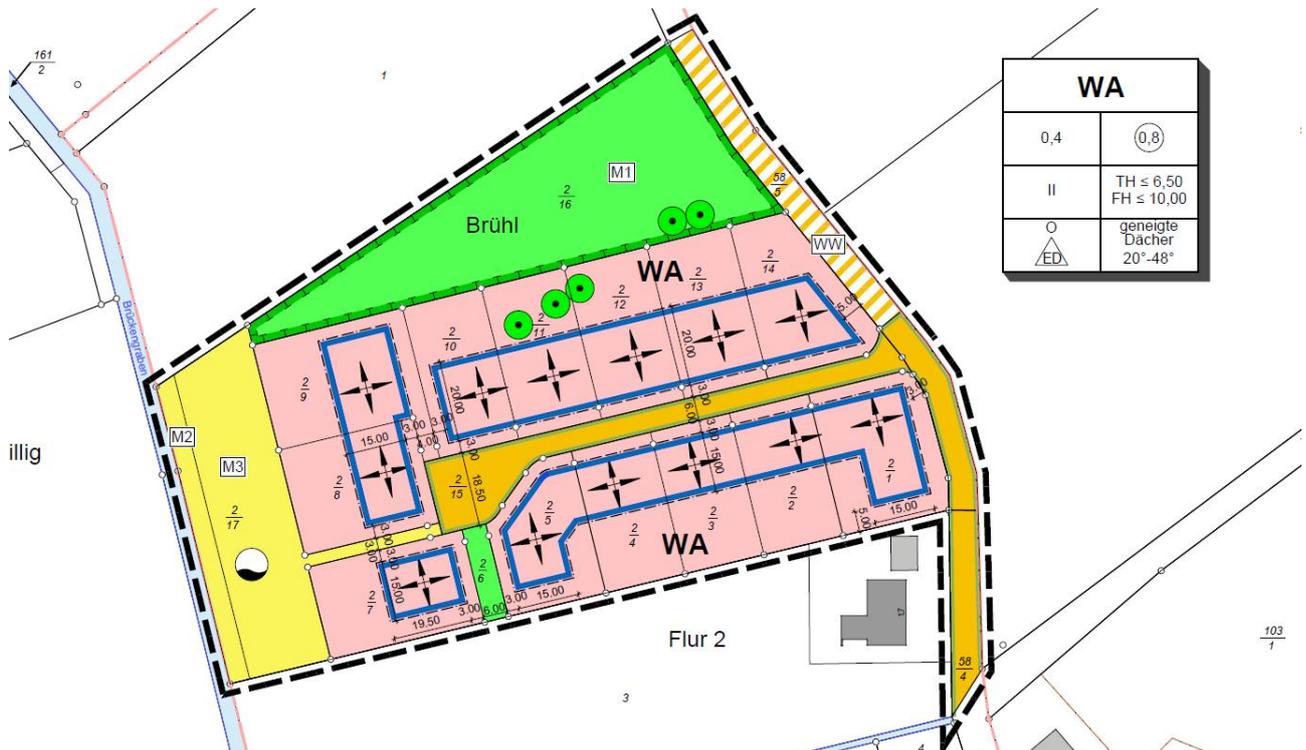


Abbildung 2: Darstellungen mit kleineren Änderungen zum Entwurf  
 (Quelle: aktueller Planentwurf)

Die Planänderungen betreffen nur einen Teil der Festsetzungen. Geändert haben sich folgende Punkte:

- Dachneigung ab 20°
- Beschreibung Dachform aufgelockert (geneigte Dächer anstatt konkrete Dachformen)
- Anpassungen Baufenster im Westen (südliches Baufeld erweitert, nördliches Baufeld parallel zu WW modifiziert) und im Norden des Wendehammers (geringfügige Verkleinerung des Baufensters)
- Traufhöhe von 6,00 auf 6,50 angepasst

Zur **erneuten Beteiligung** wurde zudem beschlossen, dass die gestalterischen Regelungen in den textlichen Festsetzungen reduziert werden. Gestrichen wurden folgende Passagen:

- Festsetzung 2.1.5 – Fassaden- und Wandgestaltung  
Absätze 1 und 2 sowie Absatz 4, zweite Satzhälfte.
- Festsetzung 2.1.6 – Farbgebung  
In Gänze gestrichen.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie im Regionalen Raumordnungsplan Trier ROP als auch in dessen Entwurf zur Fortschreibung ROPneu2014 werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen bzw. Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben. Die zuvor genannten Änderungen haben keinen Einfluss auf das grundsätzliche System des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass keine grundlegende Prüfung weiterer Zielkonformitäten oder Konflikte erforderlich ist.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planänderung entspricht den Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplans.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Hinsichtlich der Umweltbelange löst die Planänderung kein tiefergehendes Prüfungserfordernis aus. Die Planänderungen sind geringfügig und wirken sich nicht auf die Funktion von Boden, Klima, Wasserhaushalt oder das Schutzgut Mensch aus.

Aus den Planänderungen lassen sich keine Auswirkungen auf den westlich angrenzenden Brückengraben oder sonstige Gewässer erkennen.

Zudem werden die im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Anpflanzverpflichtungen sowie die zeitliche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen aus der Ursprungsplanung übernommen.

## 6 Planungsalternativen

Alternativen zur Änderung des Bebauungsplans wurden nicht untersucht, da für das Gebiet bereits Planungsrecht geschaffen wurde.

Alternativ zur Änderung des Bebauungsplans könnte lediglich ein Verzicht auf die Planänderung bewertet werden. Da die Planänderung nur geringe Inhalte hat, würde sich für die Umsetzung lediglich die Erleichterung zugunsten der zukünftigen Bauherren sowie eine Anpassung an aktuelle Energie- und Baustandards nicht einstellen lassen. Daher wird die Änderung als angemessen und wertvoll für die Entwicklung des Gebietes angesehen.

## 7 Begründung der einzelnen Festsetzungsänderungen

### 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planänderung angepasst. Die Traufhöhe wird von bislang 6,00 m auf 6,50 m angehoben. Dies ermöglicht den Bauherren eine höhere Ausnutzung einzelner Geschosse, was aktuellen Energievorschriften und Gestaltungswünschen entspricht. So ist aktuell eine übliche Raumhöhe von rund 2,55 m bis 2,85 m in Kombination mit einem – je nach technischer Ausstattung – starken Aufbau der Zwischendecken (zwischen 0,35 m und 0,65 m) in einem Maß von 6,00 m in den meisten Fällen nicht mehr abzubilden, ohne dass dies zu Erschwernissen in der Bauerstellung kommt. Mögliche Dachschrägen oder konstruktive Schwierigkeiten in der Zwischendecke zwischen Obergeschoss und Dachstuhl sollen ausgeschlossen werden können. Daher wurde die Traufhöhe um 0,50 m angehoben, was städtebaulich keine relevanten Auswirkungen nach sich zieht.

#### 7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen, die eine bessere Ausnutzung der Flächen einerseits und eine Berücksichtigung einer geringfügig abweichenden Parzellierung andererseits zur Folge haben.

Im Osten des Plangebietes wurde entlang der Hauptstraße das Baufenster „um die Ecke gezogen“ und somit geringfügig erweitert. Da die GRZ hingegen nicht verändert wurde, hat dies keine Auswirkungen auf die Umweltbelange an dieser Stelle.

Nördlich der geplanten Wendeanlage wurde die Baugrenze des nach Osten laufenden Baufensters um einen Meter verschoben. Damit wurde auf die vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Parzellierung reagiert.

Zudem wurde das Baufenster im Osten entlang des Wirtschaftsweges geringfügig angepasst, um die Parallelität der Baugrenze zum Weg zum Ausdruck zu bringen.

## **7.2 Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

### **7.2.1 Dachformen**

Zur Festsetzung der Dachform wurde auf die konkrete Regelung von bestimmten Dachformen verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass geneigte Dächer zu realisieren sind. Dies wird der gewünschten Flexibilität für die zukünftigen Bauherren gerecht und bleibt dennoch den grundsätzlichen Gestaltungswünschen aus der Ursprungsplanung treu.

### **7.2.2 Dachneigung**

Die Festsetzung für die Dachneigung wird im unteren Winkelbereich um 10° reduziert. Durch diesen neuen Neigungswinkel von 20° bis 48° ist eine flexiblere Bauweise bei der Dachform möglich. Unter anderem könnte dies zur besseren Ausnutzung für die Energiebilanz führen. Auch ließe sich somit eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ermöglichen. Zudem wurde die Firsthöhe in der Planung nicht verändert, weshalb eine höhere Traufe zu einem niedrigeren Dachwinkel führen muss, um die Gesamtgebäudehöhe nicht zu überschreiten. Auf die städtebauliche Gesamtwirkung des Gebietes hat diese Änderung keine Folgen.

### **7.2.3 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung wurden reduziert. Dabei wurden Festsetzungen, die einer heutigen energetisch weit verbreiteten Holzbauweise entgegenstehen, gestrichen. Damit wird den aktuellen Energievorgaben sowie den Trends im Einfamilienhausbau Rechnung getragen. Das System der Gestaltungsregelungen wird dadurch nicht nachteilig verändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

### **7.2.4 Farbgebung**

Die bisherigen Festsetzungen zur Farbgebung wurden aus Gründen der weiteren Wahlfreiheit für die bauliche Entwicklung – auch im Hinblick auf die zuvor reduzierten Gestaltungsvorgaben – in Gänze ersatzlos gestrichen.

## **8 Abwägung / Auswirkungen der Planung**

Mit der Planänderung sind kleinere Anpassungen verbunden, die keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur in der Umgebung oder auf Umweltbelange haben. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Konflikte durch die Planänderung ergeben werden, die zu einer Anpassung führen werden. Da sowohl die allgemeinen Interessen an der Planung auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans als auch die Interessen zukünftiger Bauherren berücksichtigt wurden ist, wird davon ausgegangen, dass die Planänderung unter Würdigung aller Interessen – seien sie privater oder allgemeiner Natur – zustande gekommen ist.

Die aus dem Beteiligungsverfahren ergangenen Stellungnahmen wurden gesichtet, bewertet und abgewogen. Es ergab sich daraus eine Umstellung des Verfahrens von § 13a BauGB auf § 13 BauGB, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die im Zuge privater Anregungen ergangenen Änderungen am Bebauungsplan veranlassten die Gemeinde dazu eine erneute Beteiligung in verkürzter Form zu beschließen, nachdem den Anregungen in vollem Umfang stattgegeben wurde. Die Änderungen sind rein textlicher Natur und beziehen sich auf die gestalterischen Vorgaben, so dass die Rahmenbedingungen des § 13 BauGB weiterhin erfüllt sind.

In der erneuten Beteiligung ergingen keine Stellungnahmen, die zu einer Anpassung der Planung führten. Damit sind alle Belange im Planverfahren berücksichtigt worden.

## 9 Kosten & Flächenbilanz

### 9.1 Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes werden vom Investor für die Gebietsentwicklung getragen.

### 9.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		18.970	100,0
Baufläche	Allgemeines Wohngebiet	10.933	57,6
	<i>Davon überbaubare Flächen</i>	<i>4.984</i>	<i>45,6</i>
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	1.681	8,9
	Wirtschaftsweg	603	3,2
Grünfläche		3.612	19,0
Versorgungsfläche		2.141	11,3

Abbildung 3: Flächenbilanz des Bebauungsplans  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Diese Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl“ der Ortsgemeinde Scharfbillig beigelegt.

Scharfbillig, den 02.02.2018

gez.

\_\_\_\_\_  
Otto Kranz (Ortsbürgermeister)