

Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan „Altes Sägewerk“, 1. Änderung

Begründung
Stand: November 2013
Satzung

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 Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie.....	4
3.2	Nutzung und Bebauung/Nutzungskonzeption	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Freiraumkonzept	5
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
3.7	Planungsalternativen	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
5.1	Umweltprüfung.....	7
5.2	Radon.....	8
6	Begründung der Planfestsetzungen/Planinhalte	8
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	10
6.3	Hinweise und Empfehlungen	10
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	10
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	11
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	11
9.1	Kostenschätzung	11
9.2	Flächenbilanz	11

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Wolsfeld in der Verbandsgemeinde Bitburg-Land beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Altes Sägewerk“. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung an die neuen Bedürfnisse und eine verbesserte Ausnutzung der Grundstückszuschnitte durch die Vergrößerung und Verlegung von Baufenstern in einem Teilbereich des Plans. Zudem besteht die Notwendigkeit, dass der Anschluss der Erschließungsstraßen an die derzeit im Bau befindliche Ortsdurchfahrt und deren Abweichungen von der Ursprungsplanung zur Herstellung der sicheren Erschließung angepasst wird. Hierbei ergibt sich auch, dass der Gelzungsbereich geringfügig nach Norden ausgedehnt wird, was die Änderung in einem „normalen“ Bebauungsplanverfahren erfordert.

Die Änderung des Baufensters für das Baugrundstück Nr. 173 im 1. Bauabschnitt erfolgt aufgrund der konkreten Nachfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Arztnebenstelle und einem Friseurladen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Obergeschoss. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Umlegung der Baugrenzen erforderlich. Im Norden des 2. Bauabschnittes soll die rückwärtige Vergrößerung des Baufensters eine flexiblere Grundstücksausnutzung ermöglichen.

Die im Ursprungsplan festgehaltenen Unterbrechungen der Baufenster für die Kanalführung sollen aufgehoben und die Baugrenzen durchgezogen werden. Da die Kanäle jeweils entlang der Grundstücksgrenzen verlegt wurden bzw. verlegt werden sollen. Eine Unterbrechung der Baufenster hätte zur Folge, dass etwaige Nebengebäude einer Genehmigung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedürften. Durchgezogene Baufenster ermöglichen dagegen die Errichtung von Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen.

Die im Plangebiet ursprünglich vorhandene Freileitung ist zwischenzeitig durch eine Erdverkabelung ersetzt worden. Daher gelten die Restriktionen, die sich aus der Freileitung ergaben, nicht fort. Dieser Umstand wird in der Änderungsplanung berücksichtigt.

2 Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.12.2012 bis einschließlich 28.12.2012 durchgeführt worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.11.2012 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.12.2012 aufgefordert worden.

In seiner Sitzung am 23.04.2013 hat der Ortsgemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die förmliche Beteiligung der Bürger sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger konnten im Zeitraum vom 16.09.2013 bis einschließlich 16.10.2013 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2013 gebeten eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.2013 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan „Altes Sägewerk“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Ortsgemeinde Wolsfeld gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Bitburg-Prüm.

Der durch die Änderung überplante Bereich betrifft den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans und wird geringfügig in nördlicher Richtung ausgedehnt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 6,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Wolsfeld:

Flur 2, „Auf dem Werth“: Nr. 40/2 teilweise, 40/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16 teilweise, 82/2 teilweise, 84/1 teilweise, 94/1, 105/2, 105/3 teilweise, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173/1, 173/2, 174, 175, 176, 177, 178, 179/1, 179/2,

Flur 6, „Auf dem Kappesgarten“: Nr. 137/2, 138/3 und 161/2 teilweise.

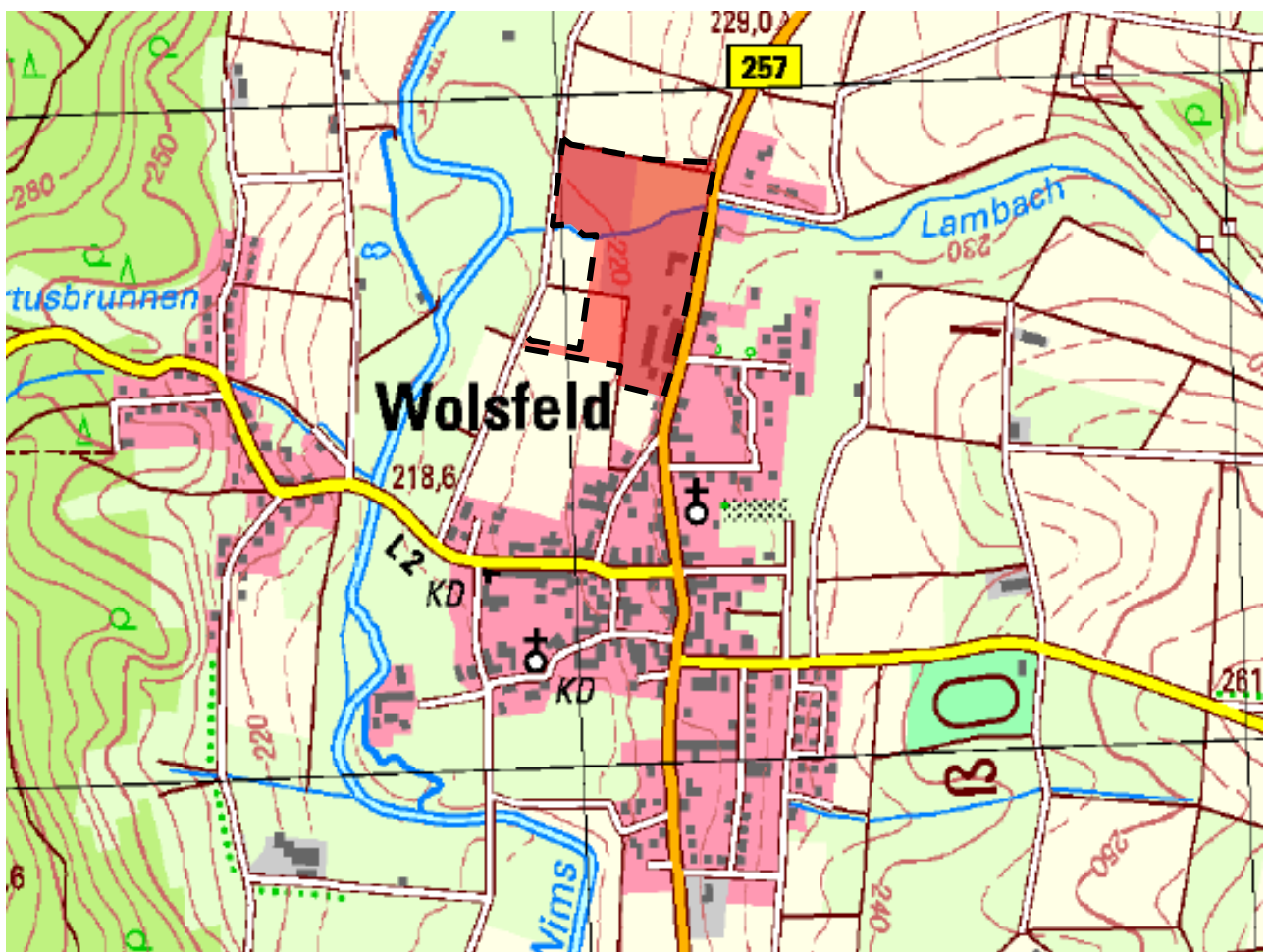


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

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

Das Gelände ist relativ eben und nur sehr schwach von Osten nach Westen geneigt. Im Gebiet endet diese ebene Fläche in einer Böschung.

3.2 Nutzung und Bebauung/Nutzungskonzeption

Ziel der Planung ist die bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Änderung von Baugrenzen und die Anpassung an neue Rahmenbedingungen zur Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarnschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung tragen.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich des Naturhaushalts und des Ortsbilds anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Dabei wird das System der grünordnerischen Festsetzungen nicht wesentlich verändert. Es sollen Anpassungen vorgenommen, wo beispielsweise durch die Verschiebung des Wirtschaftsweges die Eingrünung des Gebietes neu zu regeln ist.

Das dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht auch weiterhin eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets vor. Die bereits vorhandene Bebauung wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt unverändert über die Europastraße, die im Osten des Gebietes liegt und als Landesstraße L 2 von Süden aus der Ortslage Wolsfeld kommend nach Norden führt und an die B 257 anschließt. Diese führt nach Norden in Richtung Bitburg mit Anschluss an die B 51 und die B 50.

Es wird zudem berücksichtigt, dass die Anschlüsse der inneren Erschließung des Baugebietes an die neu zu gestaltende Ortsdurchfahrt angepasst wird, was eine lückenlose Abstimmung der beiden Planungen erforderlich werden ließ. Die nun enthaltenen Erschließungsanschlüsse sind mit der Ausbauplanung der Europastraße abgeglichen und können bereits im Ausbau der Europastraße vorbereitet werden.

An dem System der inneren Erschließung ändert sich durch die Änderungsplanung nichts. Durch die leichte Modifikation der Anschlusspunkte an die Europastraße verschiebt sich der nördliche Wirtschaftsweg leicht nach Norden. Da die Ausbauplanung der Europastraße für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes nur eine Ausbaubreite von 5,00 m vorsieht, wurde die Straße in Folge in der Änderungsplanung ebenfalls auf eine Breite von 5,00 m eingeplant. Die sich hieraus ergebenden Änderungen an der Flächenfestsetzung werden den anschließenden privaten Grundstücken gutgeschrieben.

3.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept der Ursprungsplanung wird in die Änderungsplanung übernommen. Die Anpassungen im Bereich der nördlichen Eingrünung sind auf die angepasste

Erschließungssituation zurück zu führen. Die Details hierzu werden im Rahmend er noch erfolgenden Umweltprüfung ausgearbeitet. Die Dokumentation über die Auswirkungen wird im Umweltbericht zum Änderungsbebauungsplan dokumentiert und zur förmlichen Beteiligung des Bebauungsplans als umweltrelevante Information zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist für alle Bereiche gewährleistet.

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt über das als Ersatz für die 20-KV-Freileitung neu verlegte Erdkabel und eine Trafostation in direkter räumlicher Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung erfolgt auch weiterhin über das bestehende Netz in der Europastraße.

Auch das System der Entwässerung bleibt zur Ursprungsplanung unverändert und basiert auf dem Entwässerungskonzept zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Der zur Entwässerung des nördlichen Teilbereiches vorgesehene Kanal wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ in nördlicher Richtung verschoben. Die genaue Lage ist dem aktuellen Plan zu entnehmen.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Grundstücke im Bauabschnitt 1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnte bereits veräußert und zum Teil auch schon bebaut werden. Die sonstigen Grundstücke befinden sich noch im Besitz des Investors und werden derzeit zur Eigentumsübertragung vorbereitet.

3.7 Planungsalternativen

Für die Planung bestand schon zur Aufstellung des Ursprungsplanes keine reelle Alternative, da durch die Planung die ungenutzte Fläche des alten Sägewerks überplant werden und somit eine Konversion brachliegender Gewerbeflächen erfolgen sollte. Diese Umnutzung ist aus Gründen der Gestaltung einer neuen Ortseingangssituation sowie einer Deckung des Wohnbaulandbedarfs an dieser Stelle sinnvoll.

Zur Gewährleistung des passenden Maßes der Entwicklung verzichtete die Gemeinde parallel zu der angestrebten Entwicklung von Wohnbauland auf der Fläche des Plangebietes auf die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Somit wurde eine alternative Entwicklung von Wohnbauland an anderer Stelle bereits in die ursprüngliche Planung integriert.

Die nun erforderlichen Anpassungen sind auf Grund der Vorgaben durch die Ausbauplanung der Europastraße und den Entfall der Freileitung im Plangebiet alternativlos. Die geringfügigen Anpassungen an den Zulässigkeiten von Garagen und Dachaufbauten dienen einer leichten Flexibilisierung zu Gunsten der Bauherren bei gleichzeitiger Beibehaltung der eigentlichen Regelungssystematik.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan

Die Zielvorgaben und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung wurden bereits im rahmend er Ursprungsplanung abgearbeitet und werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt. Der Änderungsplanung stehen keine weiteren raumordnerischen Vorgaben entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde auch die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert. Diese Darstellung entspricht mit Ausnahme eines kleinen Bereiches nördliche der als W-Fläche ausgewiesenen Bereiche der Darstellung des Änderungsbebauungsplans. Die Abweichung kommt durch die leichte Umlegung des Wirtschaftsweges zu Stande und betrifft eine Fläche von etwa 360 m². Dabei handelt es sich um als „Streuobstwiesen (Planung)“ ausgewiesene Flächen.

Es kann daraus gefolgert werden, dass die Änderungsplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Abbildung 2: Darstellung des Plangebietes und der Abweichung im Flächennutzungsplan

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im **Umweltbericht** als separatem **Teil 2 der Begründung** dokumentiert.

5.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Planänderung keine grundsätzlichen Konflikte ausgelöst werden. Zudem bewegt sich die Änderungsplanung weiterhin im Rahmen der zur Ursprungsplanung formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zudem wurde bei der Überprüfung der Eingriffsregelung festgestellt, dass sich durch die größeren Maßnahmenflächen im nördlichen Plangebiet im Vergleich zur Ursprungsplanung ein

Kompensationsüberhang ergibt. Dies führt in der Summe zu einer Verbesserung der Situation bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.2 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Wolsfelds in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ zu. Damit sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden, die jedoch an beispielhaft ausgewählten Stellen im Plangebiet im Bebauungsplanverfahren nicht sinnvoll wäre, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

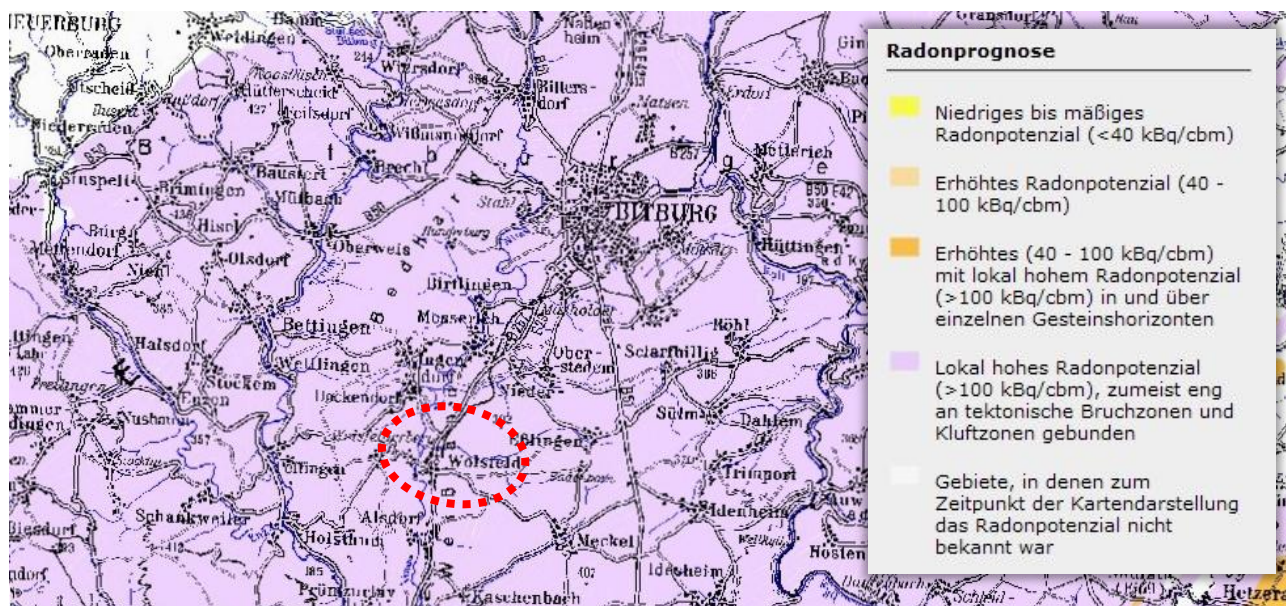


Abbildung 3: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes bleibt somit grundsätzlich bestehen. Mögliche Maßnahmen können in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, abgeschlossener Treppenhäuser, dichter Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanischer Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen/Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Regelungssystematik zu Überbauung privater Grundstücksflächen ändert sich im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht. Wohl gibt es in der Planung aber leichte Modifikationen der Flächendarstellungen in der Planzeichnung. Diese dienen der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Anpassung an sich geringfügig verändernde Abgrenzungen im nördlichen Geltungsbereich.

6.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Verglichen mit der Ursprungsplanung ändert sich die Zulässigkeit der Garagen und Carports lediglich in geringem Umfang. Bislang waren diese nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen baugrenze zulässig. In Zukunft soll dieses Maß um bis zu 1,00 m überschritten werden dürfen, um eine angemessene Aufstellfläche vor der Garage und eine ausreichend große Garage selbst verwirklichen zu können. Die Ausweitung der Festsetzung betrifft die Grundzüge der Planung nicht und kann als Nachsteuerung verstanden werden, die einer Vielzahl von zu erwartenden Befreiung vorweggreifen soll. Das Erfordernis hierzu wurde aus bereits durchgeführten Baumaßnahmen und aktuellen Planungen erst ersichtlich.

6.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Keine Änderung der Festsetzungen der Ursprungsplanung.

6.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

Bedingt durch die Notwendigkeit, die Lage der Verkehrsflächen an die Ausbauplanung der Europastraße anzupassen, gibt es einige kleinere Veränderungen zur Ursprungsplanung. So soll die Stichstraße im Bauabschnitt 2 mit einer reduzierten Ausbaubreite realisiert werden. Die Planung der Europastraße sieht hier einen Anschluss mit einer Einmündungsbreite von 5,00 m vor. Diese Breite wird nun bis zur Wendeanlage am Ende des Stichts im Bebauungsplan übernommen. Die frei werdenden Flächen werden den angrenzenden WA-Gebieten zugeschlagen.

Die Verlegung des Wirtschaftsweges im Anschlussbereich an die Europastraße wird erforderlich, da die Ausbauplanung der Europastraße größere Abstände zwischen Erschließungsstraße des Wohngebiets und Wirtschaftsweg vorsieht. Die Anpassung führt dazu, dass ein Teil der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden muss. Dadurch vergrößert sich der Geltungsbereich um ca. 360 m².

6.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Dieser Teil der Festsetzungen entfällt, da die Freileitung im Plangebiet mittlerweile durch eine Erdverkabelung ersetzt wurde, was die Restriktionen für die Bebauung im Bereich der ehemaligen Leitungstrasse entbehrlich werden lässt. Hiermit entfällt auch der Schutzstreifen aus der Planung.

6.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung.

6.1.8 Grünflächen

Keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung.

6.1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die eingetragenen Leitungsrechte wird die Zuordnung zugunsten der Allgemeinheit durch die Rechte für den jeweiligen Erschließungsträger für die Entwässerung und die technische Erschließung bestimmt, da einige Trassen aus der Ursprungsplanung optimiert wurden und von mehreren Erschließungen genutzt werden sollen.

6.1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die Inhalte der Festsetzungen wurden derzeit noch nicht verändert. Sofern sich ein Bedarf aus der Umweltprüfung ergibt, wird dies in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Flächen mit der Bezeichnung „A 1“ dienen der Eingrünung des Gebietes und der Gestaltung eines Ortsrandes. Hier wurde auf Grund der Änderungen zur Anbindung des Wirtschaftsweges die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der Heckenstruktur hin zur Europastraße durch die Anpflanzfestsetzung ersetzt. Die Anrechnung bestehender Strukturen auf das Pflanzmaß und ähnliche Feinsteuerungen sollen aus der Umweltprüfung übernommen werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons, so dass – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – ein gutes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gewährleistet wird.

Die bestehenden Festsetzungen zur Dachform wurden daher um die Zulässigkeit von Zeltdächern ergänzt, die die Dachlandschaft im Plangebiet nun abrunden und zeitgemäße Bauformen zulässig machen, ohne jedoch zugleich eine starke Inhomogenität herbeizuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ setzt die zulässige Dachneigung von 25°-45° fest. Hierdurch wird ein geringfügig schwächer geneigter Dachaufbau ermöglicht, was einer Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen entgegen kommt.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans eine geringfügige Anpassung bezüglich der ehemaligen Freileitung sowie der eingetragenen Leitungsrechte. Zudem wurden Hinweise in Folge von Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange oder Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung modifiziert. Ein zusätzlicher Hinweis ist mit Berücksichtigung des potenziellen Radonvorkommens im Plangebiet aufgenommen worden.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Im Zuge des Verfahrens wurden einige Hinweise an die Ortsgemeinde herangetragen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden, sofern sie nicht schon vorhandenen waren. In diesem Zusammenhang wurde das Thema Radon in der Bauleitplanung in die Planung eingestellt, was inhaltlich jedoch nicht Veränderungen in der Planung führte. Zudem wurde die während des Verfahrens durchgeführte Umlegung von Grundstücken in der Planung berücksichtigt. So wurde die Plangrundlage (Kataster) redaktionell aktualisiert. Für die Planung ergeben sich dadurch keine Änderungen. Mit der Bebauungsplanänderung gingen keine Anregungen einher, die über den konkreten Regelungsbedarf des Ursprungsplans hinaus gingen.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsarbeiten für den nördlichen Bereich des Gebietes sollen umgehend nach Satzungsbeschluss erfolgen. Das Maß zur Erschließung des 2. Bauabschnittes ist bereits erfüllt. Die übrigen Änderungen des Bebauungsplans ermöglichen eine bessere Vermarktung der bereits im 1. Bauabschnitt erschlossenen Grundstücke. Die Bautätigkeiten auf den einzelnen Grundstücken sind auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans bereits vorangeschritten.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden sämtlich vom Investor getragen. Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

9.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		59.943	100,0
Bauflächen	WA	35.449	59,1
	<i>davon überbaubare Flächen</i>	<i>20.879</i>	<i>58,9</i>
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche	1.820	3,0
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.630	2,7
	Wirtschaftswege	1.622	2,7
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	13.581	22,7
	Private Grünflächen	5.493	9,2
	<i>Schutzgebietsflächen</i>	<i>3.257</i>	<i>5,4</i>
Wasserfläche		348	0,6

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Altes Sägewerk“ – 1. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den 10.12.2013

gez. Heinz J u n k (S)

(Ortsbürgermeister)