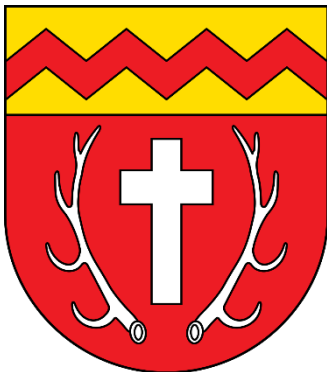


2024

OG Neuendorf 2. Teiländerung Bebauungsplan „Litzenheld“

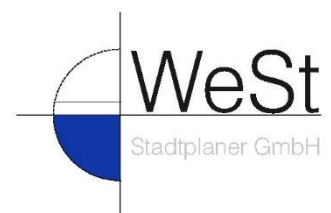


Begründung

Fassung gem. § 13a BauGB

Entwurf

November 2024





2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	2
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	10
8	BODENORDNUNG	11
9	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	11

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Litzenheld“ der Ortsgemeinde Neuendorf ist am 29.10.1994 in Kraft getreten. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurde für das gesamte Plangebiet ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die seit dem 25.02.2017 rechtskräftige 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Litzenheld“ erfolgte, um aus einer in dem Ursprungsplan festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft eine zusätzliche Baufläche zu schaffen.

Für eine Teilfläche im Plangebiet, die ursprünglich als Spielplatz ausgewiesen war, soll nun eine 2. Teiländerung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, um hier die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Garage als zusätzliche Lagerfläche und als Unterstellplatz zu ermöglichen. Der vorhandene Spielplatz kann entfallen, da dieser kaum noch genutzt wird und die Spielgeräte mittlerweile in die Jahre gekommen sind.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat in der Sitzung am __. __.____ die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

Die Ortsgemeinde Neuendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Litzenheld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²
- oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Ursprungsbebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,32 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Zulässige Grundfläche $0,4 \times 13.200 \text{ m}^2 = 5.280 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann, gemäß § 13 Abs. 25 Nr. 1 BauGB, von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Litzenheld“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Litzenheld“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Neuendorf (Verbandsgemeinde Prüm / Eifelkreis Bitburg-Prüm) nordwestlich der Dorfstraße (L 23) und westlich des Neuensteiner Weges (K 164). Die Lage ist aus der nachfolgenden, unmaßstäblichen Kartenunterlage ersichtlich (Lila dargestellt).



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

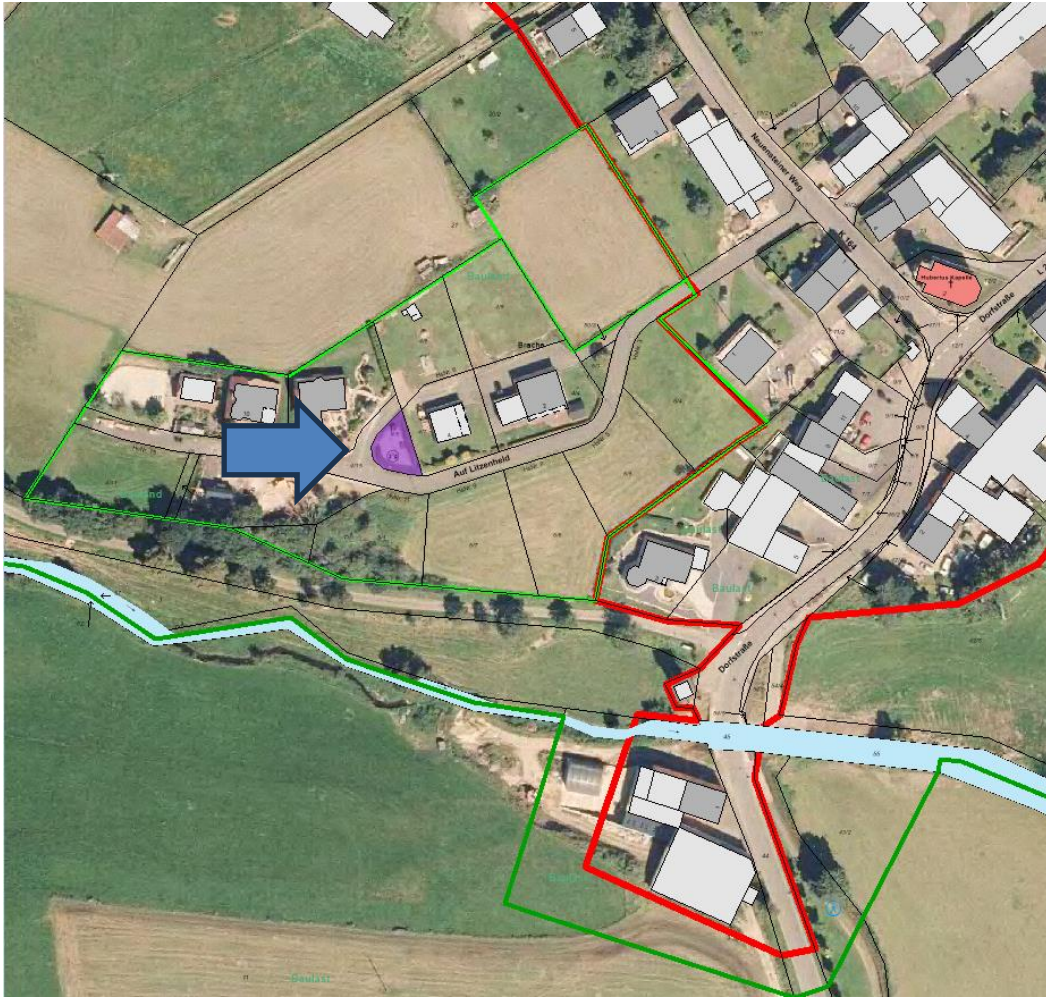


Abbildung 1: Darstellung Plangebiet siehe Markierung ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Der Geltungsbereich berührt das Grundstück Gemarkung Neuendorf, Flur 5, Flurstück 4/8 mit einer amtlichen Fläche von 174 m².



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"



Abbildung 2: Ansicht von oben



Abbildung 3: Ansicht von Norden nach Süden



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"



Abbildung 4: Ansicht von Süden nach Norden

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm stellt für den Geltungsbereich Grünflächen (Spielflächen) dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, so dass von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

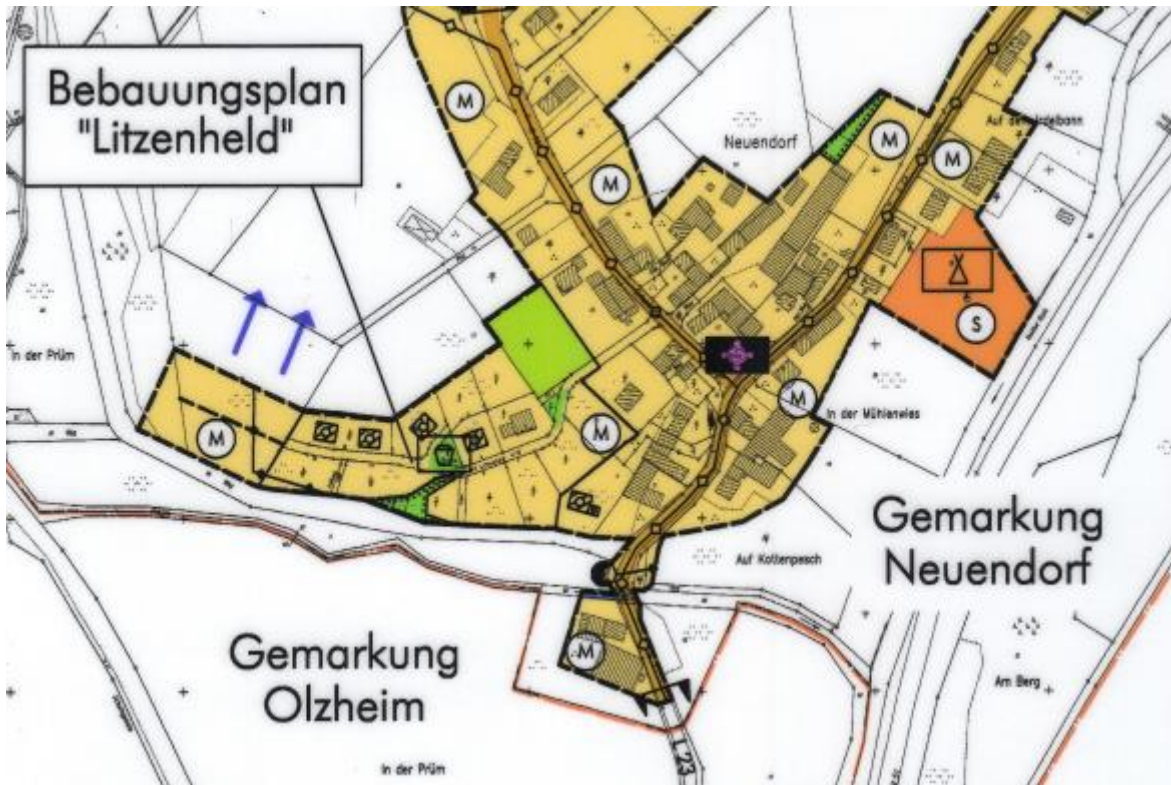


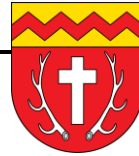
Abbildung 5: Flächennutzungsplan, Quelle VG Prüm

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

Der im Plangebiet vorhandene Kinderspielplatz wird kaum noch genutzt. Die Spielgeräte sind mittlerweile veraltet. Kinder nutzen vielmehr den heimischen „Spielplatz“ mit deutlich attraktiveren Spielmöglichkeiten.

Die Gemeinde hat deshalb beschlossen die Nutzung als Spielplatz aufzugeben und die Fläche dem Nachbargrundstück zuzuschlagen.



5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die gemeindliche Straße „Auf Litzenheld“ erschlossen.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen des StammpLANes gelten uneingeschränkt weiter.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird in Anlehnung an den StammpLAN als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die in § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen (Tankstellen) sind im Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 5 (3) BauNVO genannte Einrichtung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

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

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

6.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Stamplan sieht Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Dachgestaltung, der Gestaltung und Instandhaltung der nicht überbaubaren Flächen und zu Einfriedungen vor. Auch hier sind keine Änderungen vorgesehen.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

7.2 Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Grundstück ist bereits abwassermäßig über ein Trennsystem erschlossen. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die genehmigten Anlagen behandelt bzw. abgeleitet werden. Die entsprechenden Kapazitäten sind vorhanden.

7.3 Starkregenvorsorge

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Sturzflutgefährdungskarte. Demnach sind keine Sturzflutgefahren im Plangebiet verzeichnet.

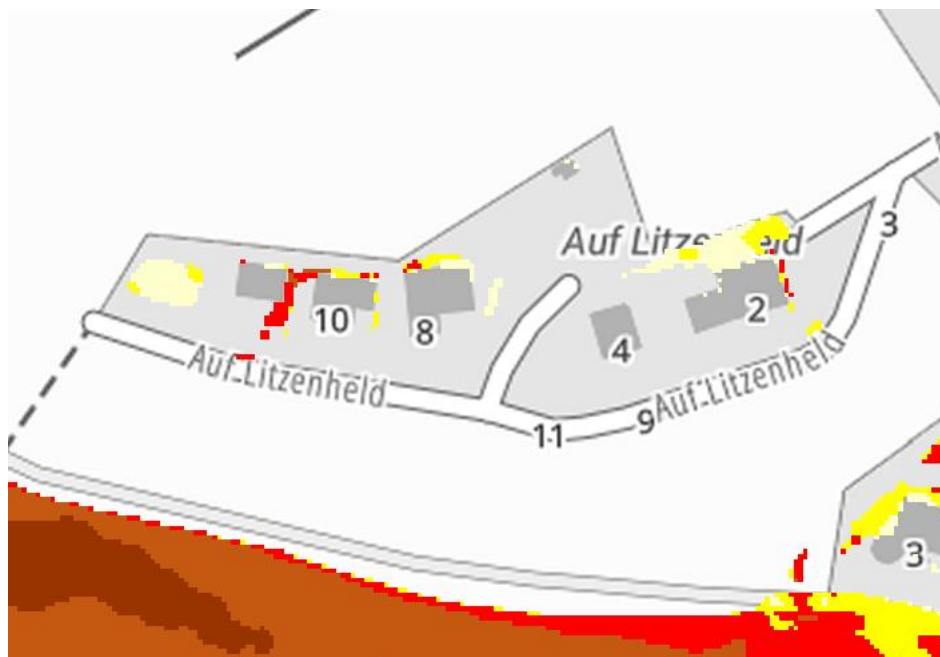


Abbildung 5: Sturzflutgefahrenkarte, Quelle Wasserportal RLP

7.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

7.5 „Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

8 BODENORDNUNG

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

9 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter:



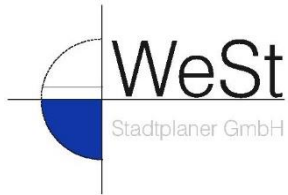
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"

http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
7. 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 beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfas aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Neuendorf durch



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LITZENHELD"



WeSt

Stadtplaner GmbH

Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, November 2024

Neuendorf, den _____.
Ortsgemeinde Neuendorf

(Theo Roderich)
Ortsbürgermeister