

Bebauungsplan „Neustraße“ der Ortsgemeinde Habscheid

**zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Neustraße“ ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Errichtung einer gemeindlichen Halle (Bauhof) mit integriertem Umkleide- und Sanitärgebäude für den angrenzenden Sportplatz.

Im Bebauungsplan sollen Mischbauflächen zur Errichtung der gemeindlichen Halle sowie für ein Wohnbauvorhaben städtebaulich definiert werden. Im Plangebiet werden außerdem Grünflächen für die Anlage eines gemeindlichen Spielplatzes sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt. Für den Bereich des heutigen Bauhofes (ehem. Raiffeisenlager), der langfristig abgebrochen werden wird, sowie den angrenzenden Parkflächen zum Sportplatz werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung definiert.

2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat hat am 29.09.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.11.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Gleichzeitig fand in der Zeit vom 13.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 08.02.2017 beraten und entschieden und der Bebauungsplan zum offiziellen Entwurf erhoben. Gleichzeitig wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung inkl. dem Umweltbericht, dem Entwässerungskonzept sowie dem Beschluss des Ortsgemeinderates Habscheid vom 08.02.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis 21.04.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.03.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2017 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung vom 10.05.2017 beraten und entschieden. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1 Berücksichtigung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Belange

Gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates Habscheid vom 08.12.2016 wurde eine Grünfläche zur Anlage eines gemeindlichen Spielplatzes in das Plangebiet integriert. Dazu erfolgte eine Hinzunahme von etwa 1.500 m² Flächen im Bereich der bisherigen Ausgleichsmaßnahme A1. Die neue Fläche A1 wurde hieran angrenzend nach Osten verschoben, verbleibt aber auf dem Flurstück 5 tlw. der Flur 3. Eine geplante Retentionsmulde für die Entwässerung der Baufläche auf Flurstück 5 der Flur 3, die in die Fläche A1 integriert ist, wurde entsprechend ebenfalls verschoben und die erforderliche Größe der Fläche A1 gemäß der neuen Planung angepasst.

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, wies darauf hin, dass im Plangebiet keine Altablagerungen oder Rüstungs-, militärische oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind, dies aber ein Vorhandensein generell nicht ausgeschlossen ist.

Der Ortsgemeinde sind ebenfalls keine evtl. Altablagerungen bekannt, auf weitergehende Untersuchungen konnte daher verzichtet werden. Auch sind keine bergbaulichen Altablagerungen in diesem Bereich bekannt.

Auch die Hinweise auf nicht kartierte, jedoch generell mögliche bergbauliche Altablagerungen wurden zur Kenntnis genommen, der Ortsgemeinde sind aber auch hier keine solchen bekannt. Ebenso sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht hervorgerufen.

Gemäß Anregung der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, wurden die Planunterlagen, in denen die im Geltungsbereich vorhandenen Leitungen der Westnetz GmbH Trier eingetragen sind, bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm wies darauf hin, dass vor Rechtskraft der Satzung ein städtebaulicher Vertrag für die Kompensationsfläche A1 zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis abgeschlossen sein müsse. Ebenso müsse die dauerhafte Flächenverfügbarkeit für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auf dieser Fläche nachgewiesen sein.

Da die Kompensationsfläche A 1 innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, ist jedoch aus Sicht der Ortsgemeinde weder ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis noch der Nachweis einer dauerhaften Flächenverfügbarkeit erforderlich. Nach telefonischer Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde stellte sich heraus, dass es sich um einen Irrtum handelte und die Stellungnahme in diesem Punkt nicht zu berücksichtigen sei.

Das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Eifel, Bitburg, äußerte aus Sicht der Agrarstruktur Bedenken gegen die vorgesehene Ausgleichsfläche A1, da die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Bauflächen vom Grundsatz her zu reduzieren

sein. Für notwendige Kompensationsmaßnahmen sollten daher an anderer Stelle Flächen gesucht werden.

Die Anregung wurde seitens der Ortsgemeinde zurückgewiesen, da der gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung bereits für das Plangebiet Bauflächen darstellt. Die Abwägung war also bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP zugunsten von Bauflächen, zu der auch integrierte Ausgleichsmaßnahmen gehören, gefallen.

Planzeichnung

Auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz wurde ein Hinweis in die Planurkunde aufgenommen, dass bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen wird und dass die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, zu beachten sind.

Die untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm forderte eine Abrückung des ausgewiesenen Baufensters auf Flurstück 2 der Flur 3 von mind. 5 m (statt bisher 3 m) von der südlich vorhandenen und zu schützenden Hecke, damit diese nicht bei Arbeiten in diesem Bereich beschädigt und dauerhaft beeinträchtigt werde.

Die Anregung wurde zurückgewiesen, da es sich bei der Hecke überwiegend um Sträucher und wenige junge Bäume (Eschen) handelt, deren Wurzelraum kaum über den Kronentrauf hinausreichen dürfte. Der Abstand des Baufensters wurde daher als ausreichend angesehen und bei 3 m belassen.

Textfestsetzungen

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm wurde die Festsetzung D 2 zur Maßnahme A1 durch die Angabe von Mindestabständen zwischen den zu pflanzenden Obstbäumen (10m) ergänzt.

Um die ökologische Wirksamkeit der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten, wurde außerdem die gleiche Festsetzung gemäß Vorschlag der Naturschutzbehörde durch folgenden Wortlaut ergänzt: „Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Gerätehütten, Kinderspielgeräte etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich ist unzulässig.“

Umweltbericht

Gemäß Anregung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde, wurde der Umweltbericht hinsichtlich der Angaben zur vorgesehenen Anzahl der anzupflanzenden Obstbäume angepasst und mit denen in den textlichen Festsetzungen abgeglichen, wonach nur 8 und nicht 10 Obstbäume festgesetzt waren.

Die weiteren während dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen beinhalteten lediglich Hinweise und Sachverhalte, die zur Kenntnis genommen wurden, die aber keine Planänderung erforderlich machten.

3.2 Berücksichtigung der in den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange

Planzeichnung

Die untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm regte noch einmal an, das auf Flurstück 2 der Flur 3 ausgewiesene Baufenster, welches bis 3 m an die zu schützende Hecke am südlichen Rand der Fläche heranreicht, weiter von der Hecke abzurücken. Die jetzige Ausweisung stehe dem Schutze der Struktur entgegen, da Wurzeln oder andere Bestandteile durch die Arbeiten in diesem Bereich beschädigt und dauerhaft beeinträchtigt werden könnten. Um einen Erhalt und eine dauerhafte Sicherung der Hecke zu gewährleisten, müsse das Baufenster mindestens 5 m von der Struktur abgerückt werden. Die Verkleinerung des Baufensters um ca. 2 m sei zum Schutz und zum dauerhaften Erhalt der Hecke aus naturschutzrechtlicher Sicht notwendig und verhältnismäßig. Auch nach Verkleinerung des Baufensters verbliebe eine ausreichend große, zur Bebauung nutzbare Fläche erhalten.

Zur dieser Anregung wurde bereits mit Stellungnahme vom 13.1.2017, auf die nochmals verwiesen wurde, seitens der Ortsgemeinde dargelegt, dass der Abstand der Baumhecke mit 3 m zum Baufenster ausreichend bemessen ist. Laut DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) ist als Schutzraum für den Wurzelbereich von Bäumen der Traufrand der Krone + 1,5 m Schutzabstand vorgegeben. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand ist also bereits großzügig bemessen, obwohl es sich überwiegend um Sträucher mit geringerem Wurzelraum handelt. Aus den einschlägigen Regelungen können keine höhere Schutzerfordernisse abgeleitet und Nutzungseinschränkungen für Grundeigentümer begründet werden.

Von Planänderungen wurde aus den genannten Gründen daher abgesehen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz wies auf ein vorhandenes Wegekreuz an der Hauptstraße / Ecke Neustraße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes hin, welches als Einzeldenkmal gilt und infolgedessen Umgebungsschutz genießt, welcher sich auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Der Umgebungsschutz des genannten Wegekreuzes wird jedoch nach Ansicht der Ortsgemeinde durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die weiteren während dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen beinhalteten lediglich Hinweise und Sachverhalte, die zur Kenntnis genommen wurden, die aber keine Planänderung erforderlich machten.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Fachunterlagen zur Umwelt erstellt und bei der Planung berücksichtigt (Umweltbericht, Entwässerungskonzept).

Die Flächen des Plangebietes werden bisher als Intensivgrünland genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine fast durchgehende Baum- bzw. Strauchhecke, die ebenso wie vier Einzelbäume zu erhalten sind. Da das Gebiet an bestehende Bebauung angrenzt und überwiegend nur landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind Beeinträchtigungen für Umwelt, Natur und Landschaft kompensierbar.

Der Verlust der Bodenfunktionen von Intensivgrünland wird durch Anlage einer Streuobstwiese in Verbindung mit Regenrückhaltegräben kompensiert.

Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Auch die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Die Sicherung des Wasserhaushaltes wird gewährleistet, das anfallende Niederschlagswasser kann vollständig auf den Grünflächen im Plangebiet in naturnahen Retentionsmulden zurückgehalten werden.

5 Abwägung

Durch die Ausweisung des Plangebietes „Neustraße“ soll die rechtliche Grundlage zur Errichtung einer gemeindlichen Halle (Bauhof) mit integriertem Umkleide- und Sanitärgebäude für den angrenzenden Sportplatz geschaffen werden. Außerdem sollen im Plangebiet ein privates Wohnbauvorhaben ermöglicht sowie ein gemeindlicher Kinderspielplatz angelegt werden.

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Habscheid als Mischbauflächen enthalten, der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen, insbesondere der Flächenverfügbarkeit, wurden keine Standortalternativen im Rahmen dieses Bebauungsplanes untersucht.

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat nach eingehender Abwägung der eingegangenen Anregungen in den einzelnen Verfahrensschritten den Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen. Dabei wurden die Festsetzungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, der Gestaltung von Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes als zumutbar und notwendig erachtet.

Habscheid, den 24.05.2017

Ortsbürgermeisterin P. Diederichs



P. Diederichs