

Ortsgemeinde Sellerich, OT Herscheid
Verbandsgemeinde Prüm

Bebauungsplan

● "Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

●

(Stand: September 2018)

Bearbeitet im Auftrag der Familie Josef und Marion Weber

L O P
landschaft objekt planung

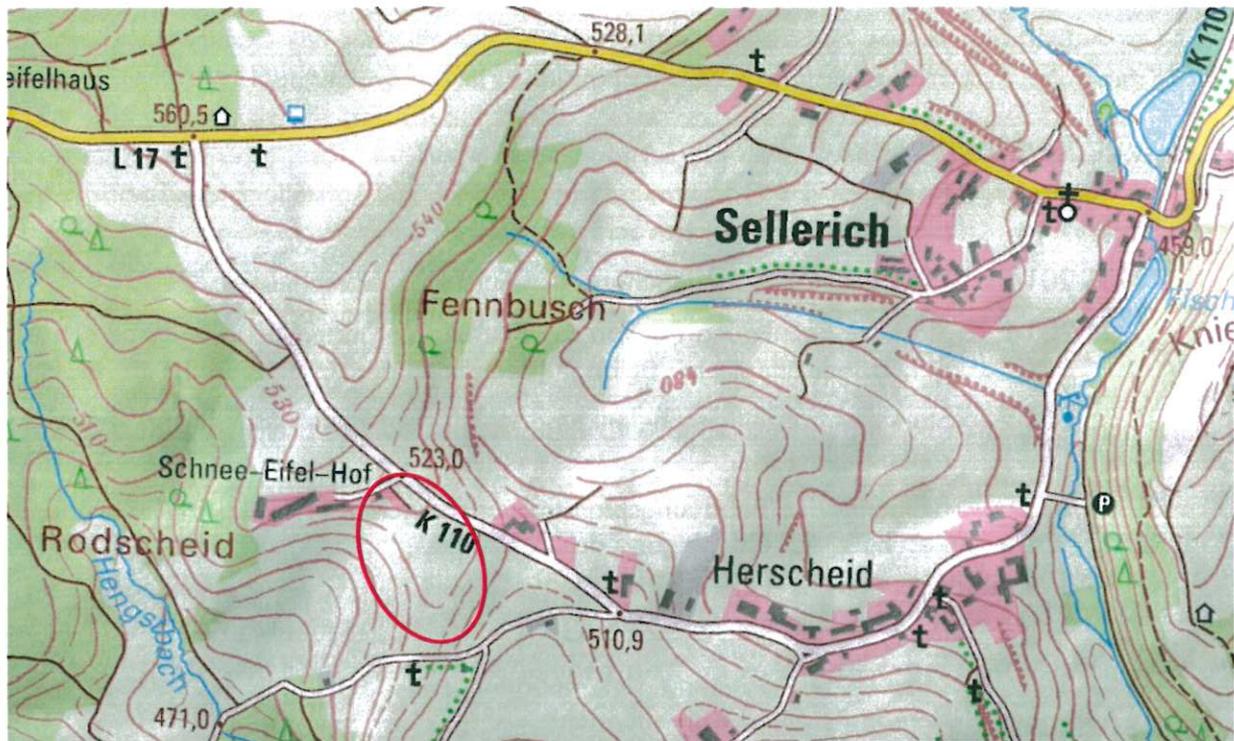
Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung
Im Faller 13 56841 Traben – Trarbach
Tel.: 06541/81 33 33 Fax: 06541/81 33 34
E-Mail: mail@l-o-p.net

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Lage des Gebiets	4
3.	Verfahrensverlauf	4
4.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	8
5.	Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



Übersichtskarte ‚Lage des Plangebiets‘ (ohne Maßstab)

Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung des Ferienhausgebiets gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Familie Weber als Eigentümer und Betreiber des Schnee-Eifel-Hofs möchte ihre ökonomische Basis, die bisher hauptsächlich in der Landwirtschaft liegt, durch die Vermietung von Ferienhäusern erweitern. Sie verfolgt damit das Prinzip eines ganzheitlichen Erholungsansatzes durch die Kombination einer biologisch-dynamischen Hofbewirtschaftung mit einer landschaftsgebundenen, naturnahen Erholung im Naturraum Schnee-Eifel. Zielgruppe sind v. a. Familien mit kleineren Kindern aus den städtischen Ballungsräumen.

Ansätze dieser Idee wurden bereits umgesetzt: Die Familie hat bisher 2 Ferienhäuser + 1 Gemeinschaftshaus (Grill-/Spielhütte) in Vollstamm-Blockbauweise errichtet. Das Baumaterial für die Häuser sowie für die selbstgefertigten Massivholzmöbel, mit denen die Häuser eingerichtet sind, entstammt den heimischen Wäldern. Insgesamt sollen 8 Ferienhäuser + 1 Gemeinschaftshaus (also zusätzlich 6 Ferienhäuser) errichtet werden.

2. Lage des Gebiets

Das zwischen 523 und 512 m ü. N. N. liegende, ca. 2,61 ha große Plangebiet liegt südöstlich der landwirtschaftlichen Aussiedlung „Schnee-Eifel-Hof“, nahe der K 110 auf einem unbewaldeten, flach in südlicher Richtung abgedachten Höhenrücken.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Hofinhabers und werden vollständig durch diesen bewirtschaftet. Zurzeit werden sie als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt mittels eines Erschließungswegs an die Kreisstraße 110. Hierzu wird die bereits vorhandene Hofeinfahrt genutzt.

3. Verfahrensverlauf

- 25.05.2016 Beschluss des Ortsgemeinderats Sellerich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof“;
- 11.06.2016 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses;
- 01.06.2016 Start der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Versenden der Anschreiben);
- 28.06.2016 Start der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Bekanntmachung);
- 09.03.2017 Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs durch den Ortsgemeinderat und Beschluss der Offenlegung des Bebauungsplans;
- 20.06.2017 Start der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Versenden der Anschreiben);
- 04.07.2017 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans einschl. Textfestsetzungen,
04.08.2017 Begründung und Umweltbericht;
- 22.12.2017 Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans durch den Ortsgemeinderat;
- 26.04.2018 Start der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Versenden der Anschreiben);
- 26.04.2018 - Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans einschl. Textfestsetzungen,
17.05.2018 Begründung und Umweltbericht in eingeschränkter und verkürzter Form;
- 03.07.2018 Beschluss des Bebauungsplans „Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof“ als Satzung durch den Ortsgemeinderat.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Planverfahrens wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und durch die folgend beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausge-

glichen. Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im Plangebiet geplant:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anlage von 2 Feldgehölzen,
- Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenpflege,
- Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen,
- Begrünung der Dachflächen,
- Absuchen der Bau- und Wegeflächen vor Beginn der Bauarbeiten nach bodenbrütenden Vögeln.

Boden, Wasser

- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet,
- Gestaltung des Erschließungswegs, der Kfz-Stellplätze, Wegeflächen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.

Klima, Luft

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der (zusätzlichen) Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Wege, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Installation von Gründächern,
- Möglichkeit der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Fotovoltaik, Solarthermie),
- Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen,
- Anlage von Gehölzen.

Landschaft

- Anlage von 2 Feldgehölzen,
- Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenpflege,
- Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen,
- Begrünung der Dachflächen,
- Begrenzung der Gebäudehöhen,
- Abwechslungsreiche Anordnung der Häuser.

Mensch, menschliche Gesundheit

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der (zusätzlichen) Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Wege, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Umsetzung eines ganzheitlichen Erholungsansatzes.

4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und sind in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingeflossen. Auch die im Rahmen der erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 4 (1) und 3 (1), 4 (2) und 3 (2) sowie 4a (3) BauGB wurden den Beschlüssen des Ortsgemeinderates entsprechend in die Planungsunterlagen eingearbeitet

Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen lagen in folgenden Bereichen:

Der Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier wurde gefolgt, in dem die Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung der Kreisverwaltung in der Planung berücksichtigt wurden.

Auf Wunsch der Kommunalen Netze Eifel AöR wurde ein Hinweis aufgenommen, dass sich vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen ist.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wurde gefolgt, in dem auf eine möglichst verträgliche Einbindung des Gebiets in das Landschaftsbild geachtet wurde.

Irritationen seitens der Ortsgemeinde Sellerich, wonach gemeindeeigene Flächen überplant würden, konnten ausgeräumt werden. Durch die Lage des Plangebiets in einem flurbereinigten Bereich gehen alle überplanten Grundstücke in den Besitz des Investors über.

Die Verbandsgemeindewerke haben darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Errichtung der Ferienhäuser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ist zu informieren, falls sich bei den Bauarbeiten umweltrelevante Hinweise ergeben.

Die entsprechenden Referate der GDKE sind zu informieren, falls bei den Bauarbeiten militärische Funde, Kampfmittel, fossilführende Gesteine und kulturhistorische Gegenstände gefunden werden.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, werden unverzüglich die Denkmalfachbehörden benachrichtigt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat die Durchführung umweltgeologischer Untersuchungen angeregt. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da im Plangebiet keine Bergbautätigkeit bekannt ist. Sollten bei Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, werden die zuständigen Behörden informiert.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde die zulässige Dachneigung im Gebiet auf maximal 20 Grad und die Zulässigkeit von Fotovoltaik- oder Solarthermieranlagen auf 20 m² je Gebäude

beschränkt. Die Festsetzung, wonach nur Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser zulässig sind, wurde mit folgender Begründung beibehalten:

Die Thematik der Zulässigkeit von Holzhäusern als Naturstamm- oder Blockhäuser wurde bereits im Rahmen des Antrags auf vereinfachte raumordnerische Prüfung eingehend erläutert, ebenso wie die gestreckte Anordnung der Häuser. In dem o. g. Antrag wurde auch festgestellt, dass es sich bei den geplanten Gebäuden nicht um dorf- oder landschaftsprägende Gebäude handelt. Der Schnee-Eifel-Hof ist ein Aussiedlerhof. Die Luftlinienentfernung zum Siedlungskern von Sellerich beträgt ca. 980 m. Die Entfernung zum Ortskern des Ortsteils Herscheid beträgt ca. 730 m. Die nächste angrenzende Bebauung (ebenfalls ein Aussiedlerhof) liegt in einer Entfernung von 150 m.

Die Erkennbarkeit von Häusern in Vollstammbauweise ist erst ab einer Entfernung von ca. 70 m gegeben, sodass Fernwirkungen auszuschließen sind. Vergleicht man die Wirkungen von Vollstamm-Blockhäusern und Holzhäusern mit verbretterter Fassade oder Holzbalkenfassade auf das Landschaftsbild, so sind die Unterschiede als unerheblich einzustufen, da sie nur aus einem räumlich eng beschränkten Bereich wahrzunehmen sind. Daher werden die Vollstamm-Blockhäuser hier als landschaftsverträglich angesehen.

Die Häuser sind Bestandteil eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gesamtkonzepts, das durch die Verwendung heimischer Hölzer aus den umliegenden Wäldern, eine relativ naturbelassene Bauweise mit Vollstämmen und Grasdächern, individuell gestalteten Innenräumen mit organisch geformten Naturholzmöbeln, wassergebundenen Wegen und einer biologisch-dynamischen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Besonderheit darstellt.

Außerdem wurden das bestehende Wohnhaus, die zwei Ferienhäuser und das Gemeinschaftshaus bereits in Vollstammbauweise errichtet. Diesbezügliche Baugenehmigungen wurden positiv beschieden. Insofern würde ein Wechsel der Bauweise im Gebiet unharmonisch wirken.

Die künftigen Ferienhäuser werden sich in ihrer Gestalt (Höhe, Ausmaß) und ihrer Fernwirkung der künftigen Bepflanzung mit heimischen hochstämmigen Laubbäumen unterordnen. Es kommen eine eingeschossige Bauweise und eine Gras- und Grünbedachung zur Ausführung. Des Weiteren erfolgt eine möglichst kompakte Bebauung durch eine Verschwenkung des Wegs mit versetzter Gebäudeanordnung.

Die Forderung nach einer Vermeidung einer bandartigen, fingerartigen Bebauung in den Außenbereichen wurde berücksichtigt. Durch die Anordnung der Häuser und die ungleichmäßig verschwenkte Wegeerschließung wird die unregelmäßige Form einer dörflichen Bebauung, trotz Wahrung der Vorzüge einer reihenförmigen Anordnung, aufgegriffen und nachempfunden.

Aufgrund der Anregung der Kreisverwaltung, Referat Naturschutz, wurde eine Festsetzung über die Pflege der Wiese aufgenommen. Die festgesetzte Pflanzgröße von 10-12 cm Stammumfang wurde jedoch beibehalten, da sie aufgrund der höheren Zuwachsraten im Vergleich zu stärkeren Sortierungen zur Erzielung einer raschen Raumwirksamkeit als ausreichend angesehen wird. Die Anregung nach einer Erhöhung des Anteils an Winterlinden wurde berücksichtigt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig ist.

Bezüglich der zeitlichen Umsetzung der Pflanzungen wurde festgesetzt, dass die Anpflanzung in der Vegetationsperiode durchzuführen sind, die auf den Bau des ersten Ferienhauses folgt.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung wurde in der Planzeichnung eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Auf die Anregung des Landesbetriebs Mobilität wurde der Geltungsbereich um die Flächen der Sichtdreiecke erweitert. Bei den Baumpflanzungen der Streuobstwiese wird ein Fahrbahnabstand von 8 m eingehalten. Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Bauherr eine Verpflichtung zum Ausbau der Einmündungsradien und zur bituminösen Befestigung der Radien und des Banketts im Bereich der Einfahrt abzugeben.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

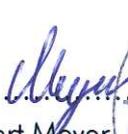
Durch eine Anordnung der Häuser als Weiler in der Geländeeintiefung südlich unterhalb des bestehenden Gehöfts hätte der Eingriff in das Landschaftsbild weiter minimiert werden können.

Vor dem Hintergrund der Realisierung anderweitiger Minimierungsmaßnahmen (umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, Dachbegrünung, Beschränkung der Gebäudehöhe) wurde der Belang einer reihenförmigen Anordnung der Häuser auf dem Höhenrücken hier als vorrangig eingestuft, da nur auf diese Weise Sichtbeziehungen in die weite Landschaft des südwestlichen Schneifelrückens zu gewährleisten. Die freie, ungehinderte Sicht in die Landschaft ist ein essentieller Faktor für den Erfolg des Projekts, da diese als wesentliches Qualitätskriterium für die zumeist aus städtischen Räumen stammenden Gästen wahrgenommen wird.

Nur durch eine reihenförmige Anordnung der Häuser können Sichtverschattungen durch die übrigen Ferienhäuser ausgeschlossen werden. Bei einer weilerförmigen Anordnung wären freie Sichtbeziehungen in dieser Art nicht möglich.

Durch die lockere Anordnung der Häuser und die ungleichmäßig verschwenkte Wegeerschließung wird die unregelmäßige Form einer dörflichen Bebauung, trotz Wahrung der Vorzüge einer reihenförmigen Anordnung, aufgegriffen und nachempfunden. Insgesamt sind die Maßnahmen geeignet, eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds zu gewährleisten.

Sellerich, den 07.06.2019


.....
(Herbert Meyer, Ortsbürgermeister)

