



Bebauungsplan "Raiffeisenstraße"

Gemeinde Fell a. d. Mosel

Kreis Trier-Saarburg

Begründung zum Bebauungsplan



Stand: September 2013



Begründung zum Bebauungsplan

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Fell war, übereinstimmt.

Fell,

den _____

Herr Rony Sebastiani
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im September 2013

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschlüsse:

Beschluss über den Entwurf: 04.07.2013



GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Planerische Grundlagen	5
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Planungsanlass	7
3.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	7
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Bauweise	9
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
3.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
3.3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
3.3.8	Flächen für Ver- und Entsorgung	11
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	11
4.	Grundsätze der Planung	12
4.1	Städtebauliche Grundsätze	12
4.2	Grundsätze der Erschließung	12
4.3	Landespflegerische Grundsätze	12
4.4	Umweltbelange	13
4.5	Flächenbilanz	14
5.	Zusammenfassung	15



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fell möchte im westlichen Bereich der Gemeinde im Baugebiet "Häckelsberg I" eine nicht mehr benötigten Spielplatz zu Wohnbauflächen umwandeln, um dort ein kleines Angebot zur Befriedigung der Nachfrage nach Neubauf Flächen im Innenbereich zu ermöglichen.

Der umgebende Bebauungsplan ist durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut. Die geplante Bebauung soll die bereits bestehende Bebauung fortsetzen.

Die Flächengröße beträgt ca. 1 070 m² . Der Bebauungsplan umfasst die Fläche mit der Flurstücksnummer 53 in der Flur 17 der Gemarkung Fell.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Fläche wurde bislang als Spielplatz genutzt. Zur Eingrünung des Spielplatzbereiches wurden Sträucher und Bäume angepflanzt, die aufgrund ihrer Größe und Windbruchgefahr mittlerweile entfernt worden sind.

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße voll erschlossen, in der sich alle erforderlichen Erschließungsleitungen befinden.

Topografisch handelt es sich bei der Fläche teilweise um stark bewegtes Gelände. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches hat eine Höhe von 194 müNN. Der höchste Punkt innerhalb des Geltungsbereiches hat eine Höhe von 198 müNN (Grundlage Topografische Karte TK 25 der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz).



2. Planerische Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Im LEP IV ist im Bereich des Plangebietes die Ortslage von Fell dargestellt. Für die Abschätzung der Eigenentwicklung der Gemeinde ist der demografische Entwicklungsrahmen Ausgangsbasis für die Siedlungsentwicklung. Dabei sind der Landkreis Trier-Saarburg neben dem Landkreis Mainz-Bingen und Alzey-Worms die einzigen Landkreise mit einer positiveren Bevölkerungsentwicklung. Für den Landkreis Trier-Saarburg wird eine Bevölkerungsentwicklung mit +0,8 % bis 2020 ermittelt.

Mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde den Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Regionaler Raumordnungsplan, Trier (1995)

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier aus dem Jahre 1995 wurde für die Gemeinde Fell die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Weitere Darstellungen das Plangebiet betreffend sind im Regionalen Raumordnungsplan Trier nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist der Bereich "Häckelsberg I" als bestehendes Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche/Spielplatz ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird in der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.



Landschaftsschutzgebiet

Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Fell im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz, Gebiets-Nr. 600102".

Der Zweck dieses Landschaftsschutzgebietes ist:

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales (Seitentäler) mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Fell im Innenbereich
- Umnutzung eines nicht mehr benötigten Spielplatzes in Wohnbauflächen

3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Im gesamten Plangebiet wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.



Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde Nutzungen zulassen, die der umgebenden Struktur im Baugebiet "Häckelsberg I" entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für das Plangebiet städtebaulich nicht integrierbar und sind innerhalb der Gemeinde bereits ausreichend vorhanden und werden deshalb nicht zugelassen. Auch aufgrund des bestehenden Querschnittes der bestehenden Erschließungsstraße (Weinbergstraße) soll der Ziel- und Quellverkehr minimiert werden, der sich durch die ausgeklammerten Nutzungen drastisch erhöhen würde. Städtebaulich würden diese Nutzungen sich in das Wohnumfeld des Plangebietes nicht einfügen. Es wird auch auf die Lage des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet Rücksicht genommen. Damit wird auch ein Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet auf 0,4 festgesetzt. Damit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen. Andererseits wird aber auch eine hinsichtlich der Umgebung vorgeprägte lockere Bebauung erreicht. Nebenanlagen sind dabei gemäß § 19 BauNVO mit zuzurechnen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt, damit sich die Kubatur des Neubaugebietes an die des Ortes bzw. die benachbarte, angrenzende Bebauung einfügt. Es wird nur eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erreichen und somit die Integration in die umgebende Bebauung zu erreichen.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe mit 5,00 m wird auf die bestehende topografische Situation eingegangen. Aufgrund des von der Raiffeisenstraße abfallenden Geländes werden die Gebäude tiefer stehen, sodass mit einer Traufhöhe von 5,00 m sich die neuen Gebäude an den umgebenden Baustil gut anpassen. Bei "Zwerghäusern" darf die Traufhöhe bis 2,00 m überschritten werden, um auch hier eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber auch die Gestaltung auf ein für das Landschaftsbild erträgliches Maß zu beschränken.



Nach dem derzeitigen Bauungsvorschlag könnten innerhalb des Baugebietes zwei Grundstücke bzw. Baustellen realisiert werden. Dies ermöglicht die Erstellung von maximal vier Wohneinheiten. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von drei Einwohnern pro Wohnung ergibt sich eine zukünftige Einwohnerzahl für das Neubaugebiet von maximal 12 Einwohnern. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 370 m² und 625 m², sodass bei dem kleinsten Grundstück eine überbaubare Fläche inklusive Nebenanlagen von 148 m² möglich ist.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit möchte die Gemeinde an die städtebauliche Struktur, die angrenzende Bebauung in der Ortsgemeinde anknüpfen und diese Entwicklung im Plangebiet fortsetzen. Eine verdichtete Bauweise möchte die Gemeinde in diesem Bereich ausschließen, da sich das Baugebiet im Randbereich der Ortsgemeinde befindet und durch eine lockere Bebauung der Übergang zur Landschaft verbessert wird.

3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt und sollen unter Berücksichtigung der Topografie eine möglichst flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Dabei soll jedoch eine Bebauung zur Raiffeisenstraße hin orientiert werden, um die Gebäude entsprechend der Topografie auf die tieferliegenden Grundstücksbereiche zu beschränken. Die in den Textlichen Festsetzungen zulässige Errichtung von unterirdischen Nebenanlagen und den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen soll ein möglichst flexibler Umgang mit Nebenanlagen in den topografisch schwierigen Grundstücken ermöglichen, um z. B. Zisternen auf dem Grundstück errichten zu können.



3.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.4:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hiermit möchte die Gemeinde aufgrund der topografisch schwierigen Baustellen einen möglichst flexiblen Umgang mit Nebenanlagen ermöglichen. Die Festsetzung der zwei Stellplätze pro Wohneinheit soll den ruhenden Verkehr auf die Grundstücke verbannen, um die eng bemessene angrenzende Raiffeisenstraße von ruhendem Verkehr weitestgehend zu entlasten.

3.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.5:

Der bestehende Fußweg/Treppenweg wird durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Raiffeisenstraße, die zur Erschließung des gesamten Baugebietes dient, liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da es sich hier um eine bestehende Gemeindestraße handelt.

3.3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zu I.6:

Wegen der topografisch schwierigen Verhältnisse ist es unter Umständen notwendig, flexibel mit der Topografie umgehen zu müssen, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Dabei ist jedoch auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Stützbauwerke sind statisch nachzuweisen, um eine Abrutschung zu verhindern.



3.3.8 Flächen für Ver- und Entsorgung

Zu I.7:

Innerhalb des Plangebietes ist eine bestehende Trafostation für die Versorgung mit Elektrizität. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für Ver- und Entsorgung zugunsten der RWE Rhein-Ruhr AG festgesetzt.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Sämtliche Festsetzungen zu Dachform, Kniestöcke, Dachneigung, Dachaufbau und Dacheinschnitten, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen, Fassadengestaltung und zu den Einfriedungen dienen dazu, eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen, um das geplante Baugebiet in die dörfliche Struktur städtebaulich und gestalterisch sinnvoll einzugliedern. Dabei soll auch ein Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, was insbesondere durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz erforderlich ist.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Es wurden private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, da eine vorher stark durchgrünte Fläche nun bebaut wird. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein Ausgleich nicht erforderlich, doch möchte die Gemeinde eine zumutbare Begrünung in den privaten Grünflächen umgesetzt haben, um das Kleinklima nicht zu verschlechtern.



4. Grundsätze der Planung

4.1 Städtebauliche Grundsätze

Die Bebauung erfolgt am Ende der Raiffeisenstraße, sodass sich die Bebauung an der Straße und der Topografie orientiert. Die Bebauung soll in Anlehnung an die bestehende angrenzende Wohnbebauung erfolgen. Die Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, um eine flexible Nutzung der Parzellen zu ermöglichen.

4.2 Grundsätze der Erschließung

Die gesamte Plangebietsfläche grenzt an die Raiffeisenstraße und wird über diese auch erschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend zu ergänzen.

Durch den Bau von Zisternen kann ein Teil zurückgehalten werden. Diese können an den Mischwasserkanal (DN 300) in der Ruwerer Straße angeschlossen werden.

Die Raiffeisenstraße ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Fußläufig sind das Baugebiet über die bestehenden Gemeindestraßen sowie der Fußweg an die Ortsmitte angebunden.

4.3 Landespflegerische Grundsätze

Die Lage im Innenbereich erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinde möchte jedoch mit der Festsetzung von Maßnahmen auf privaten Grünflächen eine Verschlechterung des Kleinklimas vermindern.



4.4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der geringen Größe nur einen geringen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter werden nur geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Bei der Fläche handelt es sich um mittlerweile ungenutzten Innenbereich. Mit der Umwandlung von nicht mehr benötigtem Spielplatz in Wohnbauflächen wird der Nachfrage nach Neubauf Flächen nachgekommen. Die Maßnahme hat damit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die geplante Bebauung soll die bereits bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern fortsetzen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zur Eingrünung des ehemaligen Spielplatzes dienenden Sträucher sind bereits entfernt. Die Fläche hat daher im momentanen Zustand keine große Bedeutung für die Tierwelt. Die bestehenden Laubgehölze sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Um zusätzlichen Lebensraum zu schaffen, wurden private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Der größte Eingriff entsteht durch die Neuversiegelung. Zwar waren auch die Spielplatzflächen teilweise versiegelt, der Versiegelungsgrad erhöht sich durch die geplante Wohnbebauung aber deutlich.

Schutzgut Wasser

Im Zuge der Neuversiegelung ist mit einer geringfügigen Erhöhung des oberirdischen Wasserabflusses und der Minimierung der Grundwasser-neubildungsrate zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Bauvorhaben hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind keine bekannt.

Insgesamt ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Um die Eingriffe dennoch weitestgehend zu minimieren, wurden Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken festgeschrieben.



4.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Flächen	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Nettobaufläche	1 000	93,5
Verkehrsflächen/Treppenweg und Trafostation	70	6,5



5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Fell an der Mosel beabsichtigt im Baugebiet "Häckelsberg I" einen nicht mehr benötigten Spielplatz zur Wohnbaufläche umzuwandeln, um somit im Innenbereich Wohnraum zu schaffen, um den Außenbereich zu sichern. Die Erschließung ist sichergestellt. Der Verlust des Spielplatzes ist unproblematisch, da in der Gemeinde Fell sich noch ausreichend Spielmöglichkeiten befinden. Im Bereich "Häckelsberg I" besteht aufgrund der sich verändernden Bevölkerungsstruktur keine Nachfrage mehr nach einem wohnungsnahen Spielplatz.

Umweltbelange sind nur unwesentlich betroffen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2013

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp

**Bebauungsplan "Raiffeisenstraße"
in der Gemeinde Fell
Verbandsgemeinde Schweich
Kreis Trier-Saarburg**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: September 2013

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Fell hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Baugebietes "Häckelsberg I" beschlossen, um einen nicht mehr benötigten Spielplatz einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.07.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Danach erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage von Juli bis August 2013. Dabei hatte die Öffentlichkeit sowie die Behörden die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Kreisverwaltung Trier-Saarburg Kreientwicklung, Wirtschaft, Landwirtschaft, Weinbau Willi-Brandt-Platz 1 54290 Trier	20.08.2013	Anregungen und Hinweise
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 14 Polcher Straße 15-19 56727 Mayen	05.08.2013	keine
3.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Region Rheinland-Pfalz/Saarland Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	14.08.2013	keine
4.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Deworastraße 8 54290 Trier	12.08.2013	Anregungen und Hinweise
5.	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel- Mosel Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues	24.07.2013	keine
6.	Verbandsgemeindewerke Schweich Brückenstraße 26 54338 Schweich/Mosel	25.07.2013	Anregungen und Hinweise
7.	A.R.T. Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier Löwenbrückener Straße 13/14 54290 Trier	15.07.2013	keine
8.	Westnetz GmbH Regionalzentrum Trier Eurener Straße 33 54294 Trier	25.07.2013	Anregungen und Hinweise

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Elisabeth Zimmer Ruwererstraße 33 54341 Fell	21.08.2013	Anregungen und Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen, die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstellungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Kreisentwicklung, Wirtschaft, Landwirtschaft, Weinbau, Trier

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Berücksichtigung folgender Anmerkungen:

Textfestsetzungen:

- Bei der Firsthöhe fehlt der untere Bezugspunkt zur Höhenangabe.
- Die Traufhöhe von 5 m wird als zu gering angesehen, da bei dieser Höhe das 2. Geschoss im Dachraum liegt.

Ansonsten bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurde eine Bezugshöhe im Bebauungsplan festgelegt, die als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe dient und die in Höhe der Raiffeisenstraße (Wendehammer) liegt.

An der Traufhöhe von 5 m wird festgehalten. Sie entspricht der angrenzenden Wohnbebauung in der Raiffeisenstraße. Dass gegebenenfalls ein 2. Geschoss im Dachraum liegt, ist so gewollt. Eine Änderung wird deshalb nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.2 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 14, Mayen

Sachbericht:

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.3 Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Trier

Sachbericht:

Es wird mitgeteilt, dass die Kabel Deutschland gegen die Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist auch nicht geplant.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.4 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

Meine Überprüfung beinhaltete lediglich die in dem jeweiligen Kataster erfassten Flächen.

Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Es sind keine Auffälligkeiten aktenkundig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1BauGB, gewährleistet sein.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“¹ weise ich hin.

Hinweis:

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Das unbelastete Niederschlagswasser ist so zu bewirtschaften, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hangneigung) eine Gefährdung der Unterliegenden ausgeschlossen ist.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im angegebenen Bereich kartiert sind, wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden allgemeinen Hinweise zu Altablagerungen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Hinweise zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und an die generellen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diese sind in den Bebauungsplanunterlagen ausreichend dargestellt.

Die allgemeinen Hinweise zu umweltrelevanten Hinweisen im Zuge der Baumaßnahme werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Der Hinweis zum Bewirtschaften des unbelasteten Niederschlagswassers, das diese so zu gestalten ist, dass eine Gefährdung der unterliegenden Grundstücke ausgeschlossen wird, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dies wird in den Unterlagen nochmals redaktionell als Hinweis ergänzt. Im Zuge des Bauantrages ist dies entsprechend nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.5 Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel, Bernkastel-Kues

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.6 Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Schweich

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Planungsbereich wird verfügt bereits über öffentliche leitungsgebundene Erschließungsanlagen. Die erforderlichen Hausanschlußleitungen müssen allerdings noch hergestellt werden.

Es werden **einmalige Beiträge** nach der Satzung der Verbandsgemeinde Schweich für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserableitung erhoben.

Löschwasser kann bis in eine Größenordnung von max. 13,3 l/s (48 cbm/h; bzw. 96 cbm/2h) zur Verfügung gestellt werden.

Der Punkt III.1.4 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung in den textlichen Festsetzungen ist neu zu formulieren:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55) zunächst auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, verdunsten zu lassen und schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, bevor das überschüssige Wasser dem öffentlichen Entwässerungssystem zugeleitet werden darf. Hierzu sind beispielsweise flache, grasbewachsene Mulden vorzusehen. Alternativ oder ergänzend können Rigolen, Gründächer oder Retentionszisternen zum Einsatz kommen. Auf die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Schweich wird verwiesen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass der Planungsbereich bereits über öffentliche leitungsgebundene Erschließungsanlagen verfügt und lediglich die erforderlichen Hausanschlußleitungen hergestellt werden müssen, wird zur Kenntnis genommen. Somit ist die Erschließung gesichert. Der Hinweis zu den Beiträgen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Hinweise zum Löschwasser werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Punkt III.1.4 zu Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung in den Textlichen Festsetzungen wird redaktionell entsprechend dem Vorschlag geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.7 Stellungnahme des A.R.T. Zweckverbandes Abfallwirtschaft im Raum Trier, Trier

Sachbericht:

Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes keine Bedenken.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.8 Stellungnahme der Westnetz GmbH, Trier

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in beiliegenden Planunterlagen haben wir unsere derzeit vorhandenen 20-kV und 1-kV -Leitungen sowie die bestehende Trafostation eingezeichnet, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Dasselbe gilt für die vorhandene Station im Umkreis von 2 m.

Sollten Änderungen unserer Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Die elektrische Versorgung der zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.

Abwägung:

Der Hinweis zu den bestehenden 20 kV- und 1 kV-Leitungen sowie die bestehende Trafostation wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits eine entsprechende Fläche über Ver- und Entsorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis zu den vorhandenen Erdkabeltrassen und zu der vorhandenen Station wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Die Hinweise zu Änderungen der Anlagen zu der elektrischen Versorgung der Bebauungsplanflächen und dass sonst gegen die Planung keine weiteren Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung in den Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Hinweis:

Den Unterlagen lag ein entsprechender Lageplan mit den bestehenden Versorgungsleitungen bei. Diese werden als Anhang in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Stellungnahme von Frau Elisabeth Zimmer, Fell

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des vorbezeichneten Verfahrens (Planbereich Grundstück Flur 17, Nr. 53) gebe ich die aufgeführte Stellung ab und mache folgende Einwände geltend:

1. Bei den angedachten Baugrundstücken wurden erhebliche Aufschüttungen aufgebracht, die die Standsicherheit von Mauerwerken/Gebäuden negativ beeinflussen. Außerdem werden diese Grundstücke von dem Quellwasser durchquert welches zum Sauerbrunnen weiter fließt. Auch dies dürfte sich auf die Standfestigkeit von Mauerwerken auswirken. Insofern besteht die Befürchtung, dass auch mein Grundstück hier in Mitleidenschaft gezogen wird.

Abwägung:

Die Hinweise zur Standsicherheit von Mauerwerken und Gebäuden aufgrund der bestehenden Aufschüttungen und des Quellwassers innerhalb des Grundstückes werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken, dass das Grundstück von Frau Zimmer durch die Bebauung in Mitleidenschaft gezogen wird, wird als unbegründet zurückgewiesen. Im Zuge der Bauanträge wird den Bauherrn empfohlen, ein entsprechendes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen, um die höchstmögliche Sicherheit zu gewährleisten. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Unter Hinweis in den Textlichen Festsetzungen werden diese Informationen nochmals redaktionell ergänzt.

Sachbericht:

2. Die Gemeinde Fell hat bei Schaffung dieser Grünanlage bei meinem Grundstück eine Mauerhöhe von bis 1,50 mtr. erstellt. Nach Punkt II.3 dürfte eine weitere Stützmauer von 1,50 mtr. erstellt werden (vermutlich im Abstand von 3 mtr.). Auch größere Höhenunterschiede sind noch zugelassen(Satz ist hier scheinbar nicht vollständig oder grammatikalisch falsch aufgeführt).

Kommt hier noch eine Haushöhe von bis zu 10,00 mtr. hinzu (zumindest bei dem 2. Grundstück von der Raiffeisenstraße her gesehen), habe ich ein Gesamtbauwerk von 13 bis 15 mtr. direkt vor meiner Terrasse stehen.

Das bedeutet, dass die Sonne meine Terrasse nicht mehr erreicht und ich diese dann dort auch nicht mehr genießen kann. Auch hat das negative Einflüsse auf Bepflanzungen etc. Insofern stellt das schon eine erheblich Einschränkung dar, die ich so nicht hinnehmen kann.

Sinnvoller wäre hier eine Terrassenbauweise vorzuschreiben; ggf. mit Flachdach.

Abwägung:

Die Hinweise zu einer möglichen Bebauung und die möglichen Beeinträchtigungen durch eine Bebauung auf das Grundstück von Frau Zimmer werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurden die Abstände nach Landesbauordnung eingehalten. Diese regeln den Nachbarschutz. Der Südbereich des Grundstückes von Frau Zimmer bleibt jedoch von der Bebauung im Wesentlichen unbeeinträchtigt. Die Gemeinde möchte jedoch bei Veräußerung der Grundstücke mit den neuen Eigentümern soweit verhandeln, dass die Grundstücke weitestgehend im größtmöglichen Abstand zum Grundstück von Frau Zimmer errichtet werden. Die festgesetzte Höhe im Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen der bestehenden Bebauung in der Raiffeisenstraße und wird nur eine 1-geschossige Bauweise plus Dachgeschossausbau ermöglichen. Eine Ausführung mit einem Flachdach entspricht nicht der umgebenden Bebauung und würde als Fremdkörper wirken und wird deshalb nicht im Bebauungsplan übernommen.

Sachbericht:

3. Von welcher Höhe muss bei der Bebauung der Grundstücke ausgegangen werden? Geht man von Höhe der Raiffeisenstraße aus, ist das für das 1 Grundstück bestimmt praktikabel. Jedoch sollte auch hier die Höhe des Gebäudes auf unter 10 mtr. begrenzt werden (z.B. durch Flachdach-Bauweise) aus den unter Punkt 2 aufgeführten Gründen.

Bei dem 2. Grundstück, welches sehr stark in der Hanglage positioniert ist, sollte zwangsläufig nicht von der Höhe der Raiffeisenstraße ausgegangen werden, sondern von dem vorliegenden Gelände; da ist der Mittelpunkt bedeutend niedriger als die Höhe der Raiffeisenstraße. Der Baukörper (Terrassenbau) ragt dann auch nicht derart bedrohlich in die Höhe.

Abwägung:

Die Hinweise zu den Höhenfestsetzungen und zu einer möglichen Bebauungshöhe und zum zweiten Grundstück werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauung wird über die Raiffeisenstraße erschlossen und wird sich städtebaulich auch an der Raiffeisenstraße orientieren, sodass die Bezugshöhe an der Raiffeisenstraße gewählt wurde, um die neue entstehende Bebauung in die Bebauung in der Raiffeisenstraße einfügen zu können. Eine Flachdachbebauung würde hier als Fremdkörper wirken und wird deshalb im Bebauungsplan nicht zugelassen. Die maximalen Höhen bei der Bebauung sind durch die Landesbauordnung geregelt und werden im Rahmen des Bauantrages für die Baumaßnahmen geprüft. Eine Änderung der Planung wird deshalb nicht vorgenommen.

Sachbericht:

4. Zu Punkt II.3 Absatz 3

Die hier angesprochene Hinweise unter III.2.3 existieren in dem Bebauungsplan nicht. Insofern bitte ich in diesem Punkt um Klärung und entsprechende Unterrichtung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um einen Schreibfehler. Es soll nicht III.2.3 sondern III.1.2 heißen. Dies wird in den Unterlagen entsprechend korrigiert.

Sachbericht:

5. Indem eine Grünfläche wegfällt und eine Versiegelung diverser Flächen stattfindet, kann nicht davon gesprochen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf Mensch, Boden, Tierwelt usw. entstehen werden (Begründung zum Bebauungsplan Punkt 4.4.). Wie ist das mit den landespflegerischen Grundsätzen (Punkt 4.3.) vereinbar?

Abwägung:

Die Hinweise zu den möglichen Auswirkungen auf Menschen, Boden und Tierwelt werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Demnach sind laut BauGB keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In den Unterlagen wurden jedoch auf die unterschiedlichen Umweltbelange ausreichend eingegangen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird hierfür nicht gesehen. Entsprechende Eingrünungsmöglichkeiten wurden im Bebauungsplan unter III. festgesetzt.

Sachbericht:

6. Garagen, Carports etc. dürfen lt. Planung auch außerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden. "Wildes" Bauen wird geradezu gefördert, da in hier eine Allgemeingenehmigung erfolgt. Auch besteht durch eine solche Allgemeingenehmigung die Gefahr, dass, wie oben ausgeführt, ein solches Gebäude ebenfalls dazu dienen kann, dass meinem Grundstück die Sonne genommen wird. Unter Berücksichtigung dessen sollte hier festgelegt werden, an welcher Stelle und wie hoch ein solches Nebengebäude erstellt werden darf.

Abwägung:

Die Festsetzung von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist rechtlich möglich. Die Gemeinde möchte aufgrund der topografischen Verhältnisse die notwendige Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der Flächen zulassen, um hier einen relativ flexiblen Umgang mit diesen Nebenanlagen zu ermöglichen. Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die Landesbauordnung zu beachten, sodass somit eine nachbarschützende Wirkung entfaltet. An der Planung wird deshalb festgehalten.

Sachbericht:

7. Durch mögliche Zwerchbauten bzw. Zwergbauten kann die Bauhöhe unnötig hoch werden. Hier halte ich ebenso eine Änderung für notwendig, als die Ausrichtung der Gebäude festgelegt werden sollten. Auch durch solche Maßnahmen kann sicher gestellt werden, dass die angrenzenden Nachbarn nicht unnötig in Mitleidenschaft gezogen werden.

Abwägung:

Die Hinweise zu Zwischbauten und Zwergbauten werden zur Kenntnis genommen. Hier ist in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich die Traufhöhe geringfügig überschritten werden darf. Die maximale Höhe muss jedoch eingehalten werden, sodass durch diese untergeordneten Bauteile keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Gemeinde möchte jedoch im Zuge der Veräußerung der Grundstücke die neuen Eigentümer auf die Bebauung hinweisen, dass das betroffene Grundstück von Frau Zimmer nur unwesentlich beeinträchtigt wird. An der Planung wird jedoch festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Fell hat am 05.09.2013 alle eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken behandelt und sachgerecht untereinander abgewogen und entsprechend dieses Abwägungsvorschlages diese Anregungen, Hinweise und Bedenken berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Fell, den