



Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau"

1. Änderung

in der Ortsgemeinde Fell, Ortsteil Fastrau
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Juni 2018





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Fell war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Fell
Kirchstraße 43
54341 Fell

Fell,
den

23.08.18



Ortsgemeinde Fell
Ortsbürgermeister

Herr Alfons Rodens
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2018



Dipl.-Ing. (FH)
Hubert Bruch
566

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss

Satzungsbeschluss: 21.06.2018



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Planerische Grundlagen	5
3.	Inhalt der Änderungen	6
4.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	10
5.	Planverwirklichung	11
5.1	Bodenordnung	11
5.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	11
5.3	Flächenbilanz	11
6.	Zusammenfassung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Änderung 1	6
Abbildung 2	Änderung 2	6
Abbildung 3	Änderung 3	7
Abbildung 4	Abbildung 4	7
Abbildung 5	Änderung 5	8
Abbildung 6	Änderung 6	8

Anhang

Anhang 1	Umweltfachliche Zusammenfassung
Anhang 2	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

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fell hat im Ortsteil Fastrau am westlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufgestellt, um dort ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Damit soll die derzeitige Nachfrage nach Wohnbauland befriedigt werden.

Nachdem nun die technische Planung weitergeschrieben wurde, sind in Teilbereichen keine Versickerungsflächen mehr erforderlich. Diese sollen nun zugunsten der Wohnbauflächen reduziert werden.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Umlegungsverfahrens seitens der Eigentümer Wünsche geäußert, private Grünflächen zu erhalten. Außerdem soll der Fußweg nach Norden verschoben werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Fell am 08.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss am 21.06.2017) beschlossen. Da der Bebauungsplan nur in Teilbereichen geändert wird, sind nur die Änderungen Inhalt der 1. Änderung und entsprechend in der Planzeichnung (Bebauungsplan) dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde jedoch der gesamte Bebauungsplan ohne Änderungen ebenfalls mit dargestellt, allerdings in einer transparenten Darstellung, um die Änderungsbereiche besser verdeutlichen zu können.

Die Änderungsbereiche sind somit dem beigefügten Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sind der Vollständigkeit halber jedoch den Unterlagen beigefügt, da sie auch für die Änderungsbereiche gelten.



2. Planerische Grundlagen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Trier nicht tangiert und sind somit auch nicht zu beachten.

Auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich weist die Fläche bereits als Siedlungsgebiet aus. Der rechtskräftige Bebauungsplan entwickelte sich bereits aus diesem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich. Das gilt auch für die Änderungen.

Auch sonstige Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

3. Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

1. Im südöstlichen Bereich wird das Teilgrundstück mit der Flurstücksnummer 89 nicht mehr als allgemeines Wohngebiet sondern zukünftig als private Grünfläche mit dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der fortgeschrittenen technischen Planung wurde die öffentliche Grünfläche zur Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers entbehrlich. Zudem möchte die Gemeinde dem Wunsch des Eigentümers nachkommen, die Gartenfläche zu erhalten, da die Zugänglichkeit des bebauten Grundstückes aufgrund der bestehenden Bebauung von der Klosterstraße her nicht zumutbar ist. Die Fläche wird somit als private Grünfläche dargestellt.

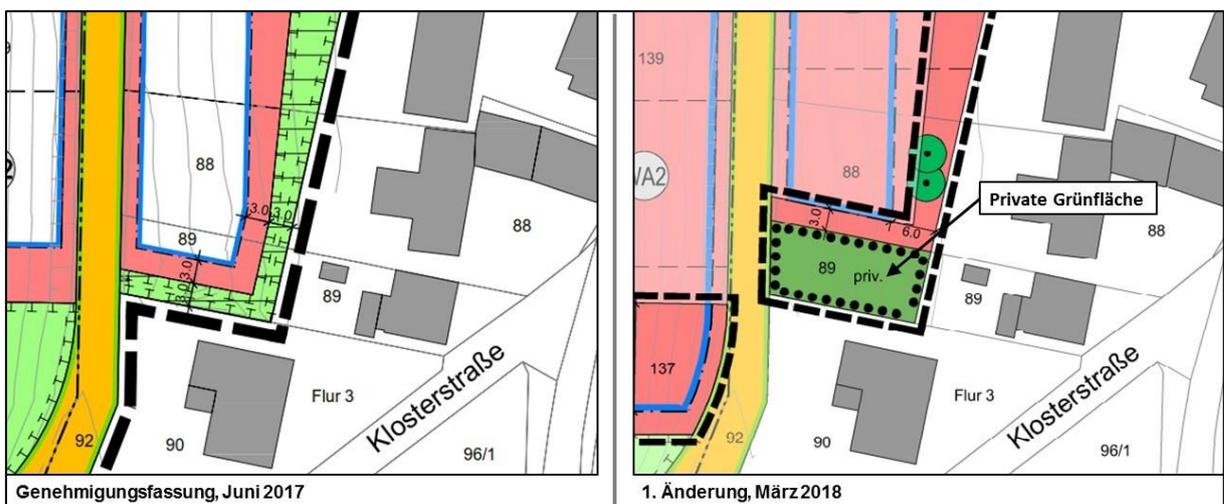


Abbildung 1 Änderung 1

2. Um ein weiteres Grundstück zu schaffen, wird das südöstliche Grundstück auf die Parzelle mit der Flurstücksnummer 137 nach Süden hin erweitert. Damit möchte die Gemeinde den hohen Bedarf an Baugrundstücken befriedigen. Die Fläche ist derzeit intensiv durch Sträucher und Heckenstrukturen begrünt. Städtebaulich rundet die Fläche das Plangebiet nach Süden hin sinnvoll ab.

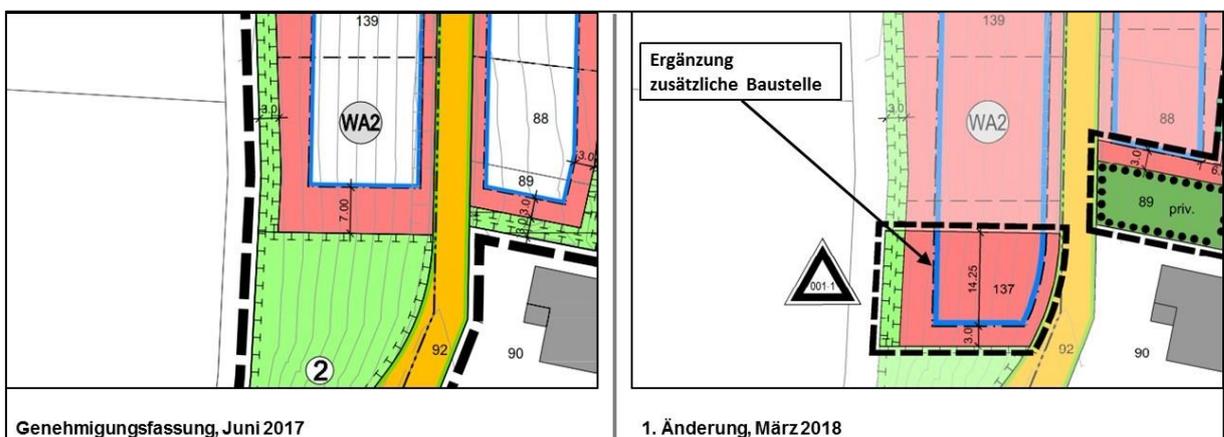


Abbildung 2 Änderung 2

3. Am östlichen Rand war bislang eine öffentliche Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung und als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche ist für die Regenwasserbewirtschaftung nicht mehr erforderlich. Deshalb wird die Fläche zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen reduziert. Es bleibt lediglich auf den Parzellen Nr. 84, 83, 82 und 81 ein etwa 14 m breiter Grünstreifen bestehen. Dieser bleibt als Ausgleichsmaßnahme erhalten. Da die Regenrückhalteanlagen in diesem Bereich nicht mehr erforderlich sind, können alle bestehenden Obstbäume erhalten bleiben. Diese sind in der 1. Änderung im Bebauungsplan als zu "erhaltend" festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Aufgrund der Reduzierung der öffentlichen Grünfläche ist allerdings extern ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

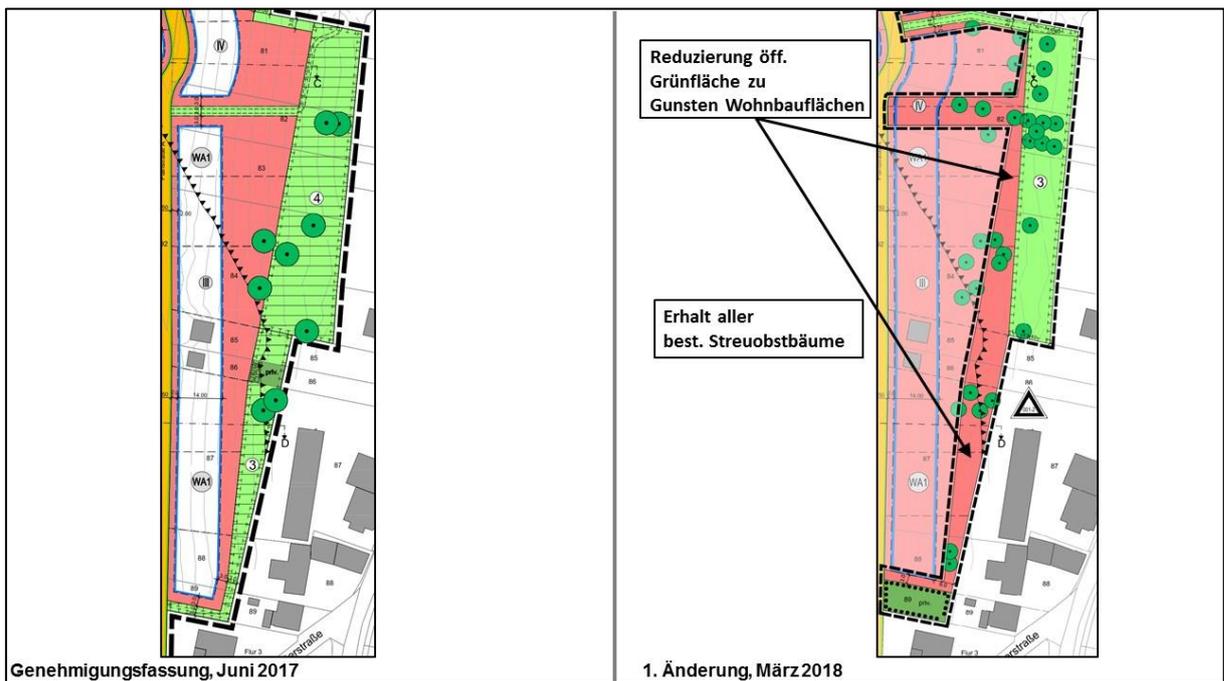


Abbildung 3 Änderung 3

4. Der bislang dargestellte Fußweg wird weiter nach Norden an das Ende der Grünfläche Nr. 3 verschoben. Damit wird der Fußweg etwas kürzer und der Eingriff etwas minimiert. Dadurch verschieben sich die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen entsprechend, was in der 1. Änderung jetzt berücksichtigt worden ist.

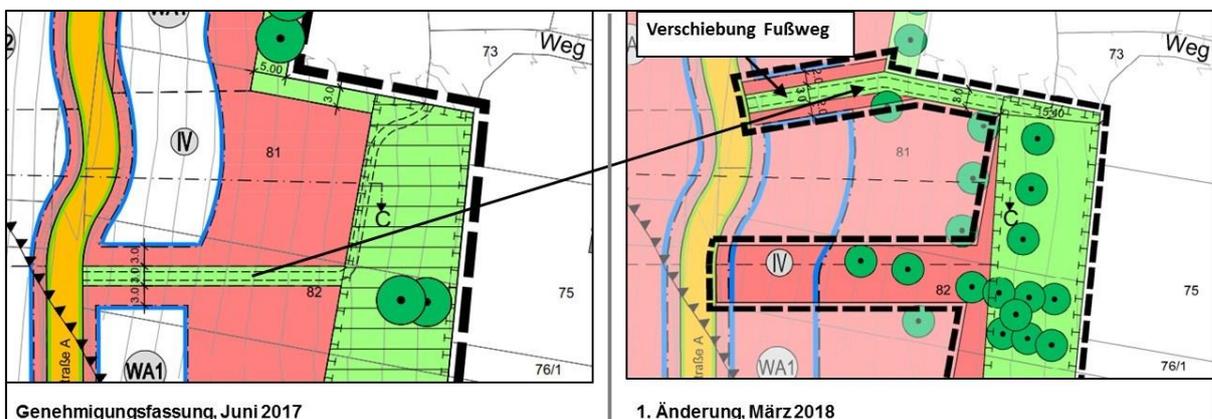


Abbildung 4 Abbildung 4

5. Im nordöstlichen Bereich wird der bislang 3 m breite Grünstreifen zugunsten der Wohnbauflächen gestrichen. Die Fläche war ursprünglich ebenfalls zur Ableitung des Oberflächenwassers gedacht, was nun nicht mehr erforderlich ist, sodass die Fläche den Wohnbauflächen zugeschlagen werden kann. Aufgrund der Reduzierung der öffentlichen Grünfläche ist allerdings zusätzlich ein externer Ausgleich erforderlich.

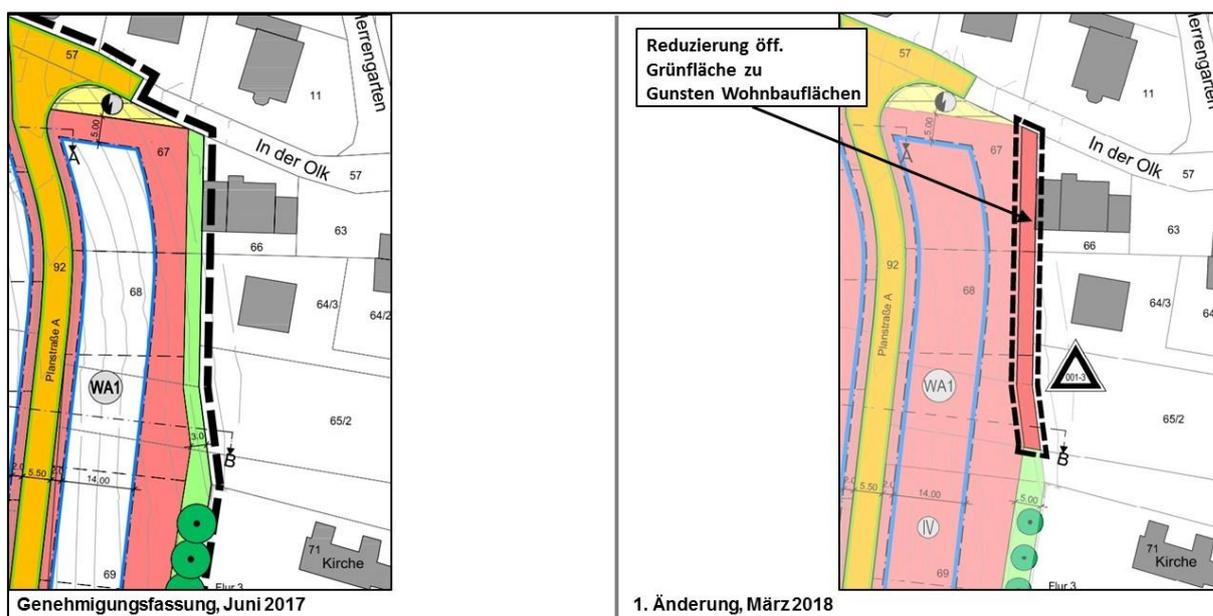


Abbildung 5 Änderung 5

6. Aufgrund des zusätzlichen Ausgleichbedarfes, der durch die Änderung entsteht, wird die externe Ausgleichsfläche in der Flur 11, Flurstücksnummer 29 um ca. 170 m² nach Süden vergrößert, um den neuen Ausgleichsbedarf decken zu können.

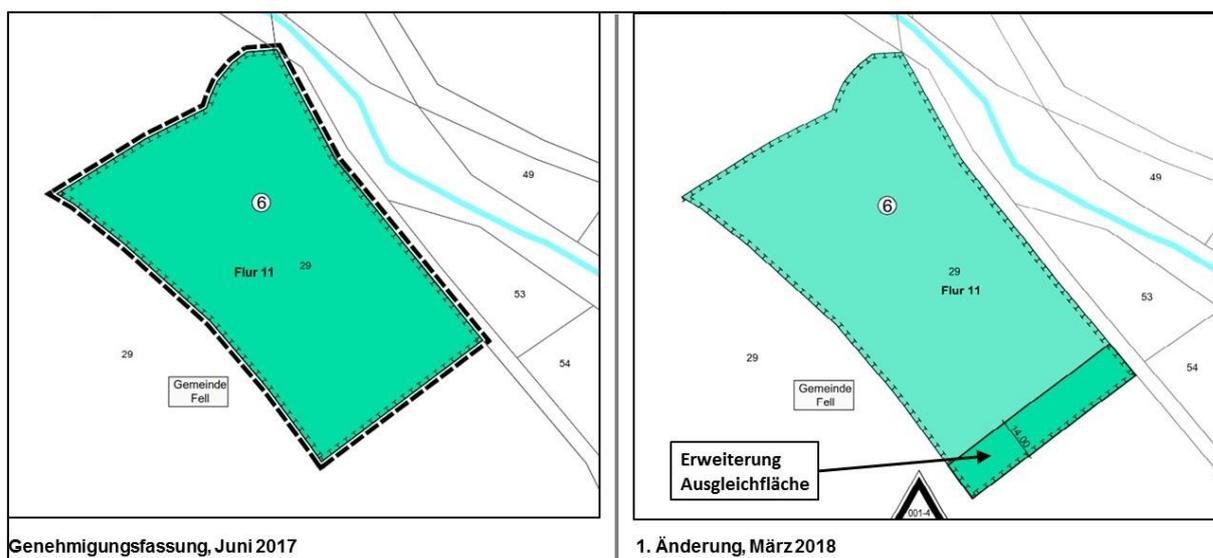


Abbildung 6 Änderung 6



7. Die Textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Um jedoch die Unterlagen vollständig als Abwägungsbelang zusammenzustellen, werden die Textlichen Festsetzungen auch ohne Änderungen den Unterlagen beigefügt, da sie auch für die nun geänderten Teilflächen gültig sind.



4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Anpassungen des Bebauungsplanes (geringfügige Erweiterung der Grundstücke) steigt der Eingriff in Natur und Landschaft etwas an.

Um dieses Defizit auszugleichen, wird auf der externen Ausgleichsfläche Flurstücksnummer 29/11 unter Berücksichtigung einer Prognosesicherheit die Fläche um ca. 970 m² nach Süden erweitert, um zusätzliche Anpflanzungen zu ermöglichen (Gesamtflächengröße 1,0 ha). Dabei wurde auch berücksichtigt, dass eine Vielzahl der ursprünglich entfallenen Streuobstbäume wegen den Versickerungsmulden nun erhalten bleiben können und ebenso Grünfläche anstatt der Mulden entsteht.

Durch die definierten internen und externen Maßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter vollständig kompensiert (siehe Anhang 1).

Hinsichtlich der Sozialstruktur und der verkehrlichen Anbindung wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung ergeben. Es entsteht zwar eine weitere Wohnbaufläche, was sich jedoch nur unwesentlich auf die Erschließung und die zusätzliche Verkehrsbelastung auswirken wird. Am Erschließungskonzept selbst wird (bis auf die Verlegung des Fußweges) weiterhin festgehalten. Hier sind keine Änderungen erforderlich und gewünscht.



5. Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Fell wird die Bodenordnung durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel/Bernkastel-Kues durchführen lassen. Das Umlegungsverfahren hat bereits begonnen. Durch die 1. Änderung wird das Umlegungsverfahren erleichtert.

5.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Unterstützung eines Erschließungsträgers. Die Kosten werden komplett nach wie vor auf die Grundstücke umgelegt, die im Umlegungsverfahren festgelegt werden. Durch die Erhöhung der Nettobauflächen können die Gesamtkosten auf mehr Bauplatzflächen verteilt werden, was sich positiv auf die m²-Preise auswirken wird.

5.3 Flächenbilanz

Für das gesamte Plangebiet gelten nun folgende Flächengrößen in ha.

Hinweis:

In den Klammern sind die alten Flächengrößen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Fläche	Flächengröße [ha]	Flächengröße [%]
Bruttobaufläche	2,74 (2,74)	100,00
Nettobaufläche	2,02 (1,86)	73,73
Verkehrsflächen	0,25 (0,25)	9,12
Ver- und Entsorgungsfläche	0,009 (0,009)	0,33
Private Grünflächen	0,08 (0,06)	2,92
Öffentliche Grünfläche	0,38 (0,56)	13,88



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Fell möchte im Ortsteil Fastrau den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau" ändern, um die nicht mehr erforderlichen Versickerungsflächen nun einer Bebauung zuzuführen. Des Weiteren wurde dem Wunsch verschiedener Eigentümer entsprochen, Gartenflächen zu erhalten. Ein weiteres Baugrundstück wurde ergänzt. Damit möchte die Gemeinde dem Wunsch einiger Eigentümer im Rahmen des Umlegungsverfahrens entsprechen und durch die leichte Erhöhung der Nettobauflächen die m²-Preise für die Erschließung etwas reduzieren und den zukünftigen Pflegeaufwand für die Gemeinde reduzieren. Da sich jedoch die öffentlichen Grünflächen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet reduzieren, ist bei den extern liegenden Ausgleichsflächen eine geringfügige Erweiterung erforderlich, um das Ausgleichsdefizit zu kompensieren.

An der Erschließung wird nichts verändert. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes und ist mit der SGD Nord abzustimmen.

Der Bebauungsplan wird gemäß Beschluss des Gemeinderates im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen und die Grundfläche der Änderung < als 20 000 m² ist.

Der Gemeinderat hat am 08.03.2018 den Bebauungsplanentwurf angenommen.

Vom 30.04.2018 bis 29.05.2018 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Am 21.06.2018 hat der Gemeinderat die Anregungen und Hinweise beraten und geprüft und eine sachgerechte Abwägung vorgenommen. Am 21.06.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fell die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Frieden in Fastrau" als Satzung beschlossen.



igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2018

Dipl.-Ing. H. Jopp

Dipl.-Geogr. S. Christ



Anhang 1 Umweltfachliche Zusammenfassung



Anhang 2 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