Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau"
2. Änderung

in der Ortsgemeinde Fell, Ortsteil Fastrau
Kreis Trier-Saarburg

Begründung

April 2019

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

Herr Alfons Rodens
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2019

Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
ING
Dipl.-Ing. (FH)
Hubert Bruch
Beratender Ingenieur

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss

Satzungsbeschluss: 18.04.2019

Gliederung

1. Ausgangslage 4

2. Planerische Grundlagen 5

3. Inhalt der Änderungen 6

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 8

5. Planverwirklichung 8

5.1 Bodenordnung 8
5.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme 8

6. Zusammenfassung 8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Urplan (Juni 2017) 6
Abbildung 2 1. Änderung, Erweiterung WA2 nach Süden 6
Abbildung 3 2. Änderung 7

Anhang

Anhang 1 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/LVermGeoRP2019, 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.

In der 1. Änderung wurde im südwestlichen Bereich das Gebiet WA2 um eine Parzelle ergänzt und das Baufenster entsprechend erweitert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Klarstellung der Festsetzung der Baugrenzen des südwestlichen Bereiches (WA2), da der Geltungsbereich der 1. Änderung nicht deckungsgleich mit der Änderung in diesem Bereich war.

Der Änderungsbereich ist dem beigefügten Bebauungsplan (2. Änderung) 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 den Änderungsbereich gelten.

2. Planerische Grundlagen

Durch die 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

Um ein weiteres Grundstück zu schaffen, wurde in der 1. Änderung u. a. das südwestliche Gebiet WA2 nach Süden um eine weitere Baustelle (auf Flurstücksnummer 137) erweitert. Damit möchte die Gemeinde den hohen Bedarf an Baugrundstücken befriedigen. Städtebaulich rundet die Fläche das Plangebiet nach Süden hin sinnvoll ab.

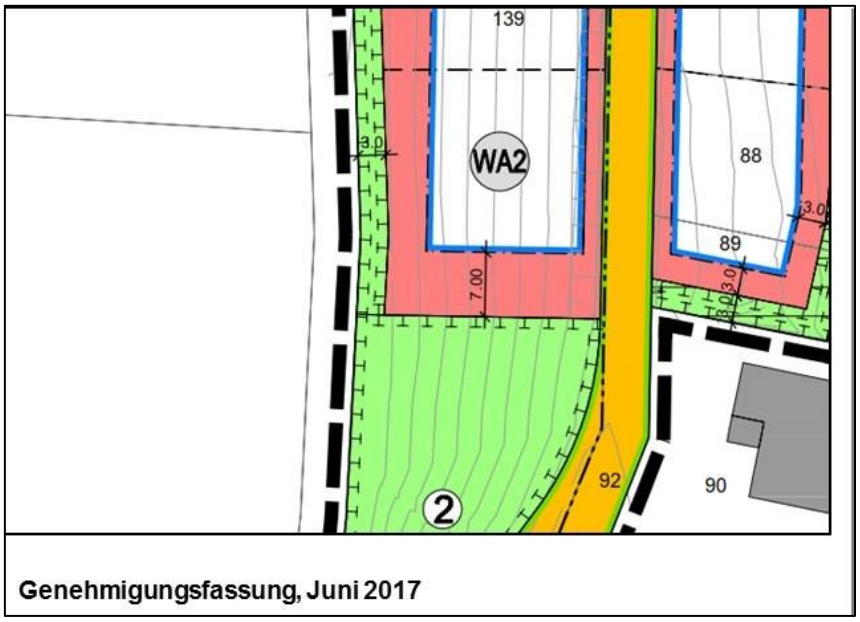

Abbildung 1 Urplan (Juni 2017)

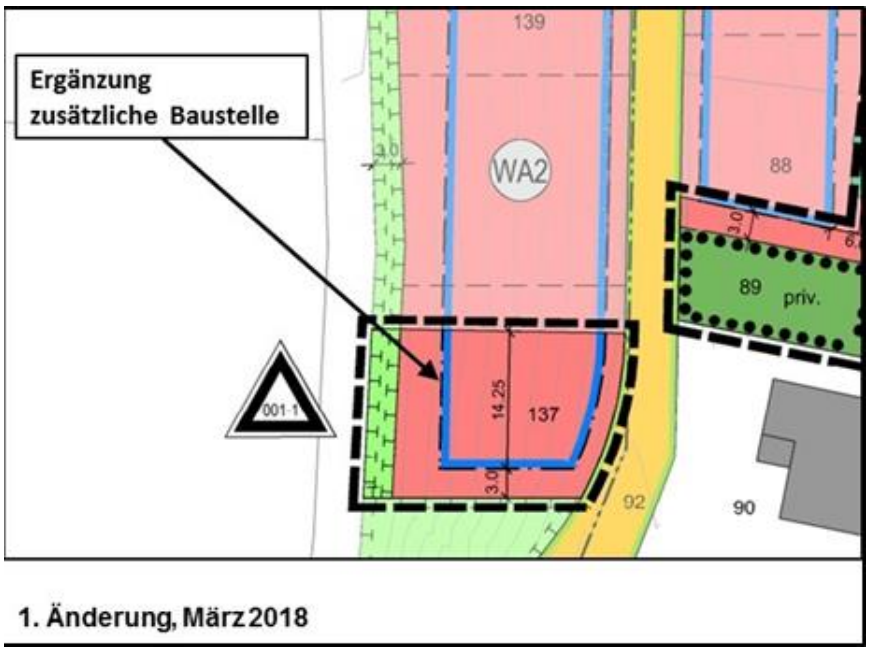

Abbildung 2 1. Änderung, Erweiterung WA2 nach Süden

Bei der 1. Änderung wurde das Baufenster ebenfalls nach Süden verlängert (siehe Abbildung 2). Allerdings war im Urplan (siehe Abbildung 1) das Baufenster mit einem Abstand von 7,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. In der 1. Änderung war diese Änderung des Baufensters des nun vorletzten Grundstückes nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich und somit nicht eindeutig erkennbar (Darstellung der 1. Änderung bezog sich nur auf die zusätzliche Baustelle), sodass dies nun mit dieser 2. Änderung korrigiert werden soll. Auch wurde die Grundstücksgrenze etwas nach Norden verschoben.

Abbildung 3 2. Änderung

Die Textlichen Festsetzungen werden in dieser 2. Änderung 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 2. Änderung wird lediglich die Festsetzung des Baufensters klargestellt. Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit oder negative Auswirkungen auf die Umwelt/Schutzgüter.

5. Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung ist durch die 2. Änderung nicht tangiert.

5.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Es fallen keine Kosten an.

6. Zusammenfassung

Die 2. Änderung dient zur Klarstellung der Änderung des Baufensters im südwestlichen Plangebiet im WA2. Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung sowie die Umweltbelange/Schutzgüter und sonstigen Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat hat am 18.04.2019 den Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung angenommen.

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im April 2019

Dipl.-Ing. H. Jopp

Anhang 1 **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**