

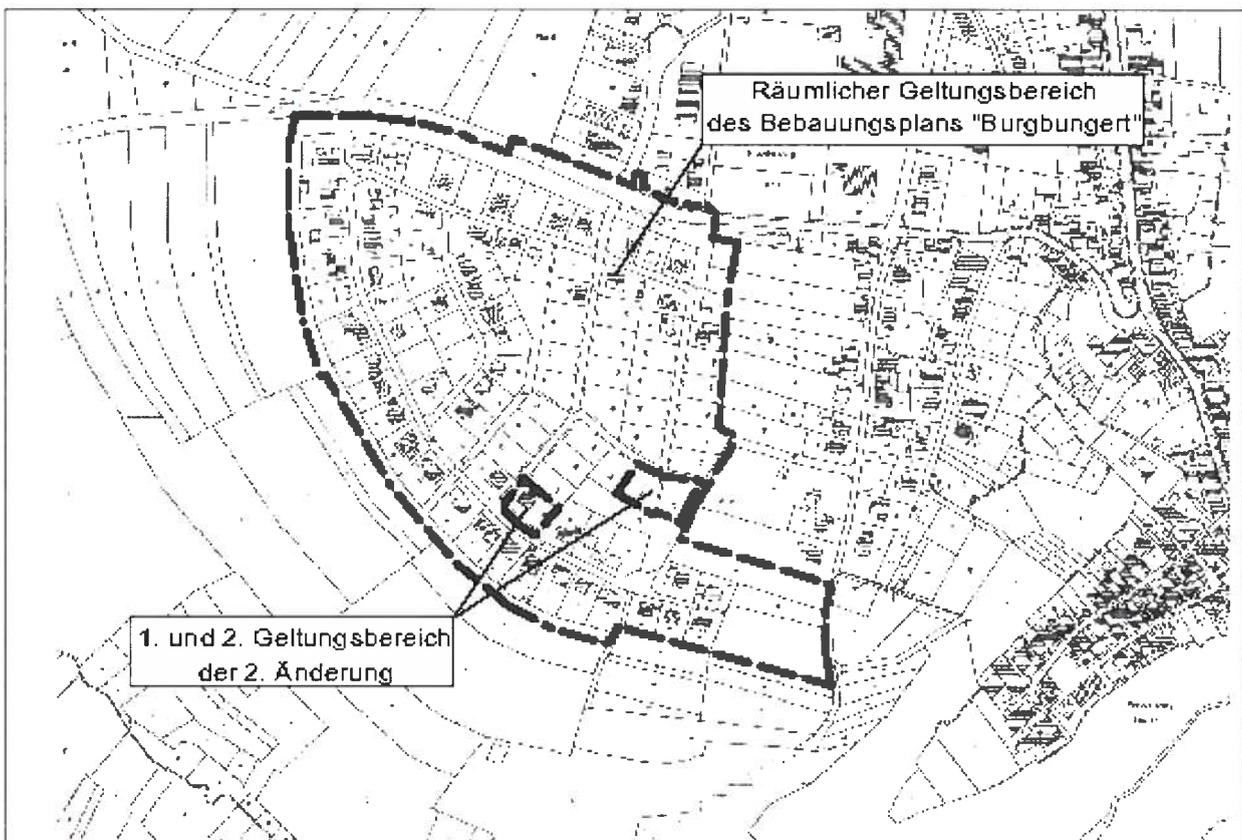


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg, Teilgebiet „Burgbungert“

## 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

### Begründung

in der Fassung vom 21.06.2017



Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	3
2	Art und Umfang der Änderung .....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Textliche Festsetzungen.....	4
2.3	Zeichnerische Festsetzungen .....	4
3	Übergeordnete Planungen/Planungsbindungen .....	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Fachplanungen.....	5
3.4	Schutzgebiete/-objekte.....	5
3.5	Radonprognose.....	5
4	Naturschutzfachliche Aspekte der Planung .....	6
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	7
6	Auswirkungen der Planänderung.....	8

## 1 Ausgangslage

Nach Abschluss des gesetzlichen Planaufstellungsverfahrens erlangte der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Burgbungert“ der Ortsgemeinde Freudenburg mit insgesamt rund 100 Baugrundstücken im Oktober 2007 Rechtsverbindlichkeit. Im darauffolgenden Jahr begann die Ortsgemeinde mit der Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke.

Derzeit läuft die Erschließung des 3. (und letzten) Bauabschnittes mit rund 30 Baustellen. Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanungen für diesen Bauabschnitt wurde durch die Verbandsgemeindewerke mitgeteilt, dass die in südlicher Verlängerung der Straße „Am Sonnenberg“ vorgesehene Leitungstrasse für Trink- und Schmutzwasser nicht erforderlich ist, um die hinreichend infrastrukturelle Versorgung des Baugebietes sicher zu stellen. Auch seitens der übrigen Versorgungsträger besteht kein Bedarf zur Nutzung dieses im Bebauungsplan festgesetzten Leitungskorridors. Weiterhin stellte der Ortsgemeinderat fest, dass die im Kreuzungsbereich der Straßen „Burgbungert“ und „Burgblick“ für Parkplätze vorgesehene öffentliche Fläche ebenfalls nicht erforderlich ist, da der ruhende Verkehr vollumfänglich im vorhandenen Straßenraum bzw. auf den angrenzenden Grundstücken abgewickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund entschied sich der Ortsgemeinderat Freudenburg, die vorgenannten Flächen als Bauland umzuwidmen und beschloss in seiner Sitzung am 26.09.2016 den Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, die Festsetzung der zuvor beschriebenen Leitungstrasse und Parkplatzfläche (mit angrenzendem Grünstreifen) aufzuheben und statt dessen eine Baugrundstücksfläche festzusetzen; die überbaubaren Grundstücksflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind in der Folge entsprechend anzupassen.

Da durch die zuvor beschriebenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, beschloss der Ortsgemeinderat in gleicher Sitzung, die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

## 2 Art und Umfang der Änderung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf 2 Änderungsbereiche. Der **1. Änderungsbereich** erstreckt sich auf den als Leistungstrasse festgesetzten nördlichen Teil des Flurstücks 279/31 einschließlich der nebenliegenden Baugrundstücken (Flurstücke 279/29 und 279/30 in der Flur 11 der Gemarkung Freudenburg). Der **2. Änderungsbereich** umfasst den im Kreuzungsbereich „Burgbungert/Burgblick“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Teil des Straßengrundstücks (Flurstück 278, Flur 11, Gemarkung Freudenburg) sowie das angrenzende Wohnbaugrundstück (Flurstück 260 in der Flur 11 der Gemarkung Freudenburg). Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 2777 m<sup>2</sup>, wobei sich rd. 1652 m<sup>2</sup> auf den 1. Änderungsbereich und rund 1125 m<sup>2</sup> auf den 2. Änderungsbereich aufteilen.

## 2.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgbungert“, in der zur Zeit gültigen Fassung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung vom 25.03.2009 (bekannt gemacht am 01.04.2009), bleiben von der hier in Rede stehenden 2. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

## 2.3 Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Änderungsbereich

Im Zuge des Änderungsverfahrens entfällt die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (unterirdische Leitungstrasse) in südlicher Verlängerung der Straße „Am Sonnenberg“; die überbaubaren Grundstücksflächen der beiderseits der Leitungstrasse gelegenen Baugrundstücke werden entsprechend angepasst. Die Leitungstrasse ist nicht erforderlich, da die infrastrukturelle Erschließung des Baugebietes auch ohne die Verlegung einer Leitung in diesem Abschnitt gesichert ist.

### 2. Änderungsbereich

Im Zuge der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie die beiderseits derselben angeordneten Pflanzflächen für je einen Baumstandort aufgehoben und die Gesamtfläche einheitlich als Baugebietsfläche des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks wird entsprechend angepasst und auf die hinzugekommene Baulandfläche unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Grenzabstandes nach Landesbauordnung ausgedehnt.

## 3 Übergeordnete Planungen/Planungsbindungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Aufgrund der geringen Umfänglichkeit der Planänderung und der Tatsache, dass mit dieser keine neuen Planungsabsichten begründet werden, wird davon ausgegangen, dass Vorgaben der Regional- und Landesplanung der geplanten Änderung nicht entgegenstehen.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortslagenausschnitt Freudenburg, ist das gesamte Baugebiet „Burgbungert“ als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der vorliegenden Planänderung erfüllt. Eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

## 3.3 Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt die von der Planänderung betroffenen Bereiche berühren, sind nicht bekannt.

## 3.4 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und Objekte, die von der Planänderung betroffen sind, sind nicht bekannt.

## 3.5 Radonprognose

Nach der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt der Planänderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass Vermessungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse, wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur, verantwortlich. Nur können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in der Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Kosten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1,00 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodengründliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gama);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

## 4 Naturschutzfachliche Aspekte der Planung

### 1. Änderungsbereich

Im Zuge der 2. Änderung wird auf einer rd. 60 m<sup>2</sup> großen Baulandfläche die Ausweisung eines unterirdischen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aufgehoben. Hierdurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft, da die Fläche bereits bisher als Wohnbauland ausgewiesen war und insofern bei der Ermittlung des zulässigen Versiegelungsgrades analog der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl eingerechnet werden konnte.

### 2. Änderungsbereich

Innerhalb des 2. Änderungsbereiches ist gegenwärtig die Vollversiegelung von Parkplatzflächen in einer Größe von 140 m<sup>2</sup> zulässig. Die übrigen Flächenanteile (rd. 100 m<sup>2</sup>) sind als Grünflächen festgesetzt, so dass hier eine Versiegelungsmöglichkeit nicht gegeben ist. Im Zuge der hier in Rede stehenden Änderung soll der Gesamtbereich als Baulandfläche ausgewiesen werden. Somit kann die rd. 240 m<sup>2</sup> große Fläche künftig zu 45 % (GRZ = 0,3 zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) überbaut werden. Somit ist auch hier im Zuge der Änderung eine deutliche Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades von bisher 140 m<sup>2</sup> auf künftig 108 m<sup>2</sup> gegeben.

### Zusammenfassung

Im Zuge der Planänderung bleibt der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des 1. Änderungsbereiches unverändert. Innerhalb des 2. Änderungsbereiches sinkt der zulässige Versiegelungsgrad um rd. 30 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung eines Ausgleichsschlüssels von 1 Baum pro 30 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche kann der Wegfall des einen zur Pflanzung vorgesehenen Baumes (im Bereich seitlich des Parkplatzes) durch die mit Durchführung der Planänderung entstehende Rücknahme des zulässigen Versiegelungsgrades um 30 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Da entsprechen der Festsetzung des Bebauungsplans unter C2, wonach eine Baumpflanzung auf dem Privatgrundstück in Abhängigkeit von der zulässigen Versiegelung vorzunehmen ist, sich mit der hier vorgenommenen Vergrößerung der Baulandfläche auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume steigt, kann der Wegfall des zweiten zur Anpflanzung neben der Parkplatzfläche vorgesehenen Baumes ebenfalls als ausgeglichen angesehen werden.

## 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der Änderungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, in der Zeit vom 02.03. bis einschl. 03.04.2017 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg. Dies wurde im Saarburger Kreisblatt am 22.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 03.03.2017 wurden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, hierüber informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschl. 07.04.2017 aufgefordert:

- Kreisverwaltung Trier-Saarburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Stadtwerke Trier GmbH
- Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Verbandsgemeindewerke
- Westnetz GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier

Aus der Öffentlichkeit wurde während dieses Verfahrensschrittes keine Anregung vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die nachfolgend aufgelisteten Stellungnahmen abgegeben:

- Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 04.04.2017 mitgeteilt, dass keine weitergehenden Anregungen vorgebracht werden.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 04.04.2017 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 29.3.2017 mitgeteilt,

### **Bergbau/Altbergbau**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan „Burgbungert“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

### **Boden und Baugrund**

#### **-Allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke ( u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden Objekt bezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **-Mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### **-Radonprognose:**

Die in der Begründung unter Kapitel 3.5, Radonprognose, übernommenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die vorgenannten Anregungen wurden durch den Ortsgemeinderat Freudenburg in seiner Sitzung am 21.06.2017 zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung ist nicht erfolgt.

- Durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg wurde mit Schreiben vom 24.03.2017 mitgeteilt, dass die Belange der Werke durch die vorgesehene Änderung nicht betroffen sind.
- Durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier (A.R.T.) wurde mit Schreiben vom 15.03.2017 mitgeteilt, dass gegen die Änderung keine Bedenken oder Anregungen bestehen.
- Durch die Westnetz GmbH wurde mit Schreiben vom 23.04.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„In dem von der Planung betroffenen Gebiet betreiben wir eine Ortsnetzstation und Versorgungserdkabel. Für die vorhandenen Erdkabeltrassen im Planungsbereich ist eine

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

Das Gleiche gilt für die Transformatorstation im Umkreis von 5 m. Anpflanzungen bitten wir mit uns abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu unseren geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten. Sollten Änderungen unserer Anlagen notwendig werden, so richtet die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.“

Nach Auswertung des der Stellungnahme beigefügten Leitungsplanes bleibt festzuhalten, dass innerhalb der beiden Änderungsbereiche keine Leitungsnetze verlaufen. Von daher ist die Ortsgemeinde davon ausgegangen, dass sich die vorgenannten Ausführungen zwar auf das Baugebiet „Burgbongert“ in seiner Gesamtheit beziehen, nicht jedoch auf die konkret in Rede stehenden beiden Änderungsbereiche. Daher nahm der Ortsgemeinderat die Stellungnahme in seiner Sitzung am 21.06.2017 zur Kenntnis.

## 6 Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit Inkrafttreten der geänderten Planung entfällt die nicht benötigte Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung samt seitlicher Pflanzstandorte wird als Teil des Baulandes ausgewiesen. Hierdurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Auch der Wegfall einer Stellplatzanlage mit maximal 6 Stellplätzen führt zu keiner Verschärfung der Verkehrssituation innerhalb des Baugebietes, da aufgrund der gewählten textlichen Festsetzungen genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden müssen, so dass die Abwicklung des ruhenden Verkehrs nicht im öffentlichen Straßenraum erfolgen muss.

Freudenburg, 21. Juni 2017

Ortsgemeinde Freudenburg

  
Ortsbürgermeister

