

Ortsgemeinde Zerf



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf „Mühlenflur“

Stand: April 2015

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Zerf
Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsgrundlagen.....	2
1.1	Bereich der Änderung des Bebauungsplans.....	2
1.2	Ausgangslage	2
2	Planung.....	3
2.1	Verfahrensübersicht.....	3
2.2	Städtebauliche Planungsziele	4
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.2.2	Verkehrerschließung.....	4
2.2.3	Ver- und Entsorgung	4
2.2.4	Gestaltung.....	4
2.2.5	Flächenbilanz.....	4
2.3	Belange des Naturschutzes.....	5
2.3.1	Natur und Umwelt	5
2.3.2	Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange	5
2.3.3	Wasserhaushalt und Boden	7
2.3.4	Klima und Luft.....	7
2.3.5	Landschaftsbild und Kulturgüter	7
2.3.6	Fazit	7
3	Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange	8
4	Maßnahmen.....	8

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	3
Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung	4
Tabelle 3: Flächenbilanz	4

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Blick auf das Grundstück von Süden.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung,	6

Anhang:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
FFH-Erheblichkeitsprüfung

1 Planungsgrundlagen

1.1 Bereich der Änderung des Bebauungsplans

Der von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Mühlenflur“ betroffene Bereich liegt im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans. Von der Änderung ist lediglich das Flurstück 46/8, Flur 10, Gemarkung Zerf betroffen.

Der Geltungsbereich der Änderung geht aus der Planzeichnung hervor.

1.2 Ausgangslage

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Zerf Teilgebiet „Mühlenflur“ wurde im Jahr 1981 aufgestellt. Mittlerweile ist ein Grossteil der Grundstücke bebaut. Die Erschließung wurde überwiegend hergestellt. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans hat sich die Situation für das Plangebiet durch die 1. vereinfachte Änderung mit der Verkürzung der Stichstraße mit Wendehammer (östlicher Ast der Straße „Mühlenflur“) im Jahr 2003 geändert.

Mit der nun vorliegenden 2. vereinfachten Änderung soll Baurecht für ein Grundstück östlich des westlichen Astes der Straße „Mühlenflur“ geschaffen werden. Die bisherige Planung mit einer öffentlichen Grünfläche und 7 Senkrechtstellplätzen an der Straße wurde bislang nicht vollzogen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Flurstück 46/8 liegt zwischen einer freistehenden Doppelgarage und einem Einfamilienhaus unmittelbar an der Erschließungsstraße Mühlenflur. Das Grundstück fällt nach Osten ab und wird derzeit für Pferdehaltung genutzt.



Abbildung 1: Blick auf das Grundstück von Süden
Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

2 Planung

2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluß	10.10.1963	15.07.1981
Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit Beschluss der Offenlegung	25.02.1981	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	05.06.1981	
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs	15.06.1981	
Satzungsbeschluss	08.10.1981	
Genehmigung durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg	26.06.1984	
Ortsübliche Bekanntmachung	06.07.1984	
Aufstellungsbeschluss über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans	23.10.2002	26.02.2003
Billigung des Entwurfs über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss zur Einleitung vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	23.10.2002	
Durchführung des vereinfachten Verfahrens	27.01.2003	
Satzungsbeschluss	29.03.2003	
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. vereinf. Änderung	22.05.2003	
Aufstellungsbeschluss über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans	11.04.2014	27.08.2014
Billigung des Entwurfs über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss zur Einleitung des vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	11.04.2014	
Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom	23.07.2014	
Bekanntmachung der Offenlage	17.07.2014	
Durchführung des vereinfachten Verfahrens	28.07.2014	
Satzungsbeschluss		

2.2 Städtebauliche Planungsziele

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des gesamten Bebauungsplanentwurfs bleibt unverändert.

Für den Änderungsbereich ist, wie im Großteil des Baugebietes auch, als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf bleiben bis auf eine Ergänzung zum Leitungsrecht unberührt. Nach wie vor gilt der Katalog der zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 BauNVO (1977).

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert.

Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Anzahl der Geschosse als Höchstmaß	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	I + Sockelgeschoss	0,4	0,8

2.2.2 Verkehrserschließung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist bereits über den westlichen Ast der Straße „Mühlenflur“ erschlossen.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Ein zu errichtendes Gebäude kann an vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Als Besonderheit kann mit einem neuen Gebäude eine bestehende Leitung überbaut werden. Hierzu sind dann im Bauantragsverfahren gesonderte Abstimmungen mit den Verbandsgemeindewerken erforderlich. Diesbezüglich wurden die Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzt.

2.2.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

2.2.5 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich durch die Bebauungsplanänderung wie folgt dar:

Tabelle 3: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche nach bisherigem Bebauungsplan	Fläche laut Änderung
private Grünfläche	605	
öffentliche Grünfläche	120	
öffentliche Parkplätze	100	
Allgemeines Wohngebiet (Baufläche)	78	903
davon max. zu versiegelnde Fläche bei einer GRZ von 0,4	31	361
max. zu versiegelnder Fläche im Änderungsbereich	131	361

Durch die Änderung wird die Möglichkeit von zusätzlicher Bodenversiegelung im Umfang von 230 m² geschaffen.

2.3 Belange des Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf „Mühlenflur“ wird ebenso, wie die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

2.3.1 Natur und Umwelt

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Straßenzuges „Mühlenflur“. Sofern kein Bebauungsplan vorliegen würde, wäre es als klassische Baulücke einzustufen. Das Grundstück wird derzeit für Pferdehaltung mit über das komplette Grundstück verbreiteten Trittschäden, einer Halle, einem Unterstand sowie tlw. als Lagerfläche genutzt. Das der Straße zugewandte Drittel des Grundstückes ist aufgefüllt. Die anthropogene Nutzung ist deutlich abzulesen. Die Umgebung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Privatgärten für die Freizeitnutzung, die entsprechend intensiv gepflegt sind. Vereinzelt ist auch gewerbliche Nutzung mit den dann üblichen versiegelten Fläche eingestreut. Durch die Zuführung des Grundstücks für eine geregelte Bebauung können bis zu 230 m² mehr Boden versiegelt werden, hierbei ist nicht berücksichtigt, dass auch derzeit schon auf dem Grundstück in Teilbereichen ein versiegelungsähnlicher Zustand vorhanden ist und das Grundstück an sich durch seine aktuelle Nutzung schon einer starken Bodenverdichtung unterliegt.

Insgesamt betrachtet, liegt das Grundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und seine geplante Bebauung führt lediglich zu einer geringfügigen Innenverdichtung. Dieser ist nach LEP IV der Vorrang gegenüber einer Inanspruchnahme des Außenbereiches zu geben. Die Erschließung ist vorhanden und deren Nutzung schützt die Ortsgemeinde vor weiteren Investitionen und Flächenverbrauch für Infrastrukturmaßnahmen im Außenbereich bei Siedlungserweiterungen. Der Flächenverbrauch ist durch die innerörtliche Lage wesentlich geringer, als bei einer Ausdehnung am Rand der Ortslage.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks hat durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze von Bebauung frei zu bleiben und steht somit einer vielfältigen gärtnerischen Nutzung zur Verfügung.

2.3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte ursprüngliche Plangebiet und somit auch der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung liegt im Natur-Park Saar-Hunsrück und gehört zum Landschaftserlebnisraum 246.31 Ruwerengtal in der Großlandschaft Hunsrück.

Das Ruwerengtal bildet ein tief in den Hunsrücksschiefer eingeschnittenes Kerbtal mit steilen Talflanken, die vor allem im nördlichen Teil häufig von Felsen durchsetzt sind. Die Talhänge sind ihrerseits durch zahlreiche kurze und tiefe Seitentäler unterbrochen. Insbesondere im Nordteil des Landschaftsraums ist der Bach auf eine schmale Talsohle beschränkt, während im südlichen Teil mehrere, durch die Lagerung und Struktur der Gesteine bedingte Talaufweitungen einen breiteren Talboden bilden. Die Ruwer ist über weite Strecken naturnah. Die Talhänge sind überwiegend bewaldet, sieht man vom Teilabschnitt südlich von Zerf ab, wo Offenland dominiert. Das Waldbild wird im Abschnitt zwischen Pluwig und Kimmlerhof bei Schömerich von Komplexen von niederkaldartig genutzten Trocken- und Gesteinsaldenwäldern, Felsen und Trockengebüschen bestimmt, während im übrigen Teil des Ruwerengtals Misch- und Nadelholzbestände den größeren Anteil bilden.

Das Flurstück 46/8 liegt zudem im Randbereich des FFH-Gebietes 6306-301 Ruwer und Seitentäler. Eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung wurde im Herbst/Winter 2014 erstellt und als Anhang dieser Begründung beigefügt.

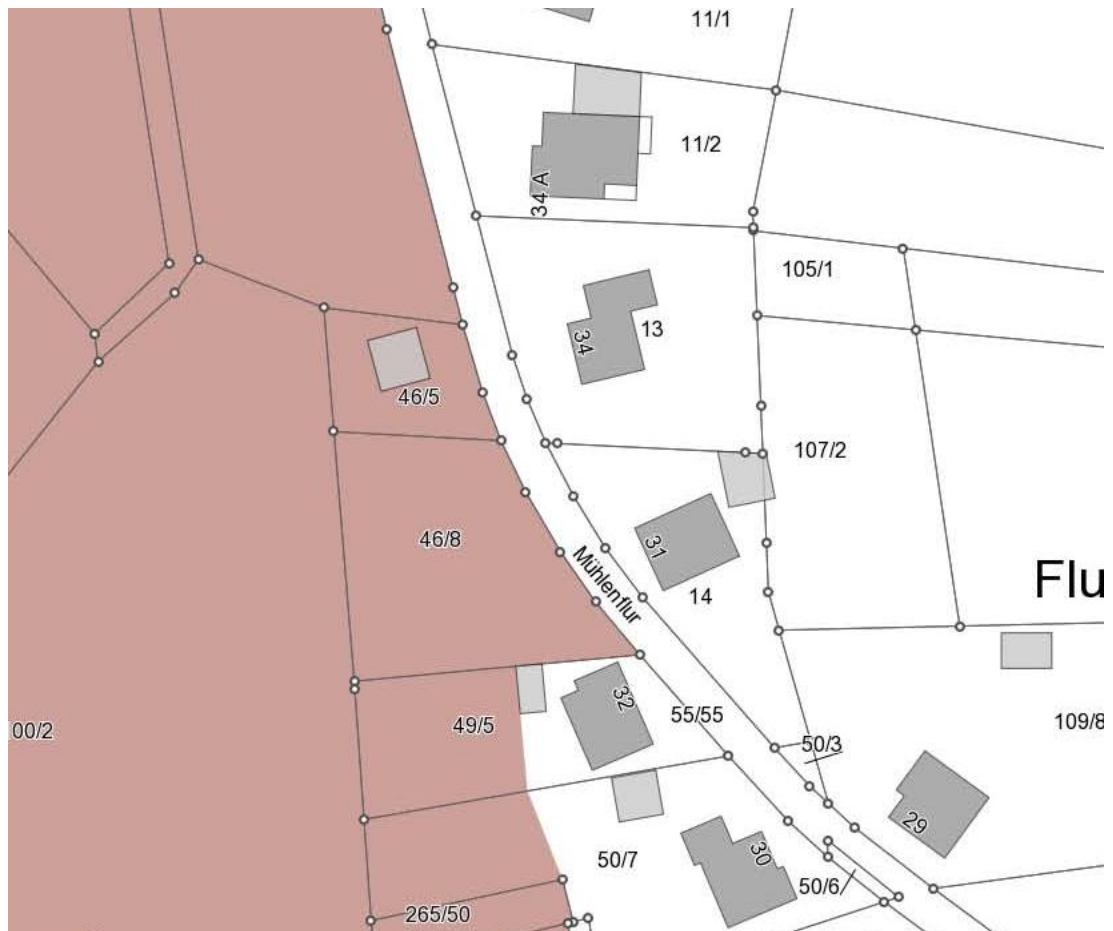


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Maßstab 1:1000

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder zu erheblich stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

In der Osiris-Abfrage ist kein Schutzziel angegeben. Das Vorkommen schützenswerter Arten (Fauna und Flora) ist jeweils mit der Anzahl 0 angegeben. Die intensive Nutzung des Flurstücks (siehe Foto) durch die Pferdehaltung mit über das komplette Grundstück verbreiteten Trittschäden, die Halle, der Unterstand sowie die tlw. Nutzung als Lagerfläche lässt nicht darauf schließen, dass der Lebensraum einer besonders geschützten Art durch die Planung beschädigt oder zerstört wird oder eine Art gestört wird. Dies gilt insbesondere nicht nur aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen auf dem Grundstück, sondern auch durch die bebaute Umgebung.

Nahrungsraum ist, bis auf einen durch die Pferdehaltung schon in Mitleidenschaft gezogenen Obstbaum, nicht in größerem Maße vorhanden. Die übrigen Gehölzbestände liegen außerhalb des Baufensters.

Detaillierte Informationen zu Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegen nicht vor. Aufgrund der Bestandssituation ist nicht davon auszugehen, dass diese auf dem betroffenen Grundstück liegen. Hierfür ist die Unruhe auf dem Grundstück durch die Pferdehaltung und aus der näheren Umgebung (Verkehr und Freizeitnutzung der angrenzenden Gärten) einwirkend zu groß. Folglich kann eine Be-

einträchtigung besonders geschützter Arten oder Lebensräume ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Biotopverbundes hat das Grundstück aufgrund seiner derzeitigen Nutzung ebenfalls keine besondere Funktion. In der östlichen Umgebung liegt eine Vielzahl von unbeeinträchtigten Wiesengrundstücken, die den Entzug des Flurstücks 46/8 aus dem Naturraum mehr als auffangen können.

Hinsichtlich der Biotopfunktion des Grundstücks kann dieses als Lager- und Weidefläche ohne biotopwertige Flächen mit nur geringer Strukturvielfalt und einem mittleren Grad an der Einwirkung äußerer Einflüsse bewertet werden. Dadurch ist das Grundstück in der Gesamtbetrachtung nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Im Zusammenspiel mit der nur geringen Mehrversiegelung und Flächeninanspruchnahme liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die Bebauung des Grundstücks mit artenschutzrechtlichen Belange vereinbar ist.

2.3.3 Wasserhaushalt und Boden

Die oben beschriebene und auf dem Foto zu erkennende Vorbelastung des Grundstücks sowie der rechnerische Nachweis der möglichen rechtlichen Mehrversiegelung zeigen auf, dass der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt infinitesimal sind. Dies gilt insbesondere, das das Grundstück bereits aktuelle in Teilbereichen aufgefüllt ist, so dass dort nicht mehr der ursprünglich gewachsenen Boden vorhanden ist. Durch die Festsetzung der GRZ analog der Umgebung sowie der Einschränkung der bebaubaren Fläche durch Baugrenzen wird ergänzend eine Einschränkung der zusätzliche Bodenversiegelung erreicht.

2.3.4 Klima und Luft

Das Grundstück ist bereits in geringem Umfang mit baulichen Anlagen versehen und es grenzt an ein offenes Wiesental an. Unter Berücksichtigung der geringen Größe der Mehrflächeninanspruchnahme und im Zusammenhang mit den klimatischen Verhältnissen in und um Zerf wird es keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft geben.

2.3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Die Lage des Grundstücks im Naturpark Saar-Hunsrück sowie im Landschaftserlebnisraum Ruwerengtal wirken sich dahingehend auf die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes aus, als dass es nicht intensiver als die Umgebung bebaut werden soll. Dem wird mit der Übernahme der Ausnutzungsmöglichkeiten und den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, auch gestalterischer Natur, auf den Änderungsbereich gewährleistet. Denkmäler sind in der Umgebung nicht vorhanden. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die einzelne Lückenfüllung nicht beeinträchtigt.

2.3.6 Fazit

Die Realisierbarkeit eines Einzelhauses an diesem räumlich bereits von Wohnnutzungen vorgeprägten Standort trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde als Planungsträger Rechnung.

Mit Inanspruchnahme einer bereits baulich überformten und derzeit mit untergeordneten Gebäuden genutzten und durch Pferdehaltung geprägten Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhang, wird eine im Innenbereich befindliche Fläche genutzt. Es wird eine bisher nicht bebaubare Fläche für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Aufgrund der bestehenden deutlichen Vorbelastungen und der geringen Plangebietsgröße sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes mit der geringfügigen Erweiterung der bebaubaren Flächen nicht als erheblich einzustufen.

Es ist ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen vorgesehen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits gegeben.

Außerdem wird dem baugesetzlich definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u. a. durch das

BNatschG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele bzw. Lebensräume und das Arteninventar oder sonstige für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes "Ruwertal und Seitentäler" durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenflur" zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds werden durch die ungeordnete aktuelle Nutzung und der innerörtlichen Lage nicht eintreten.

Die Errichtung eines Einzelhauses zu Wohnzwecken ist mit den bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar und wird sich in diese nahtlos einfügen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Hier sei auf die Begründung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. Für die Änderung des Bebauungsplans ist eine erneute Abwägung aller Belange untereinander notwendig. Im Vorfeld lässt sich bezüglich der naturschutzfachlichen Belange festhalten, dass durch die geänderte Planung eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um ca. 230 m² erfolgt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Grundstücks durch Trittschäden und aufgrund der Lage im Innenbereich ist hier kein Ausgleich erforderlich.

4 Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig.

Aufstellung:

Zerf, den _____

Der Ortsbürgermeister

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) -§ 4 BauNVO- sind Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 4-6 unzulässig.
2. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Höchstwerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Flächen nicht überschritten werden.
3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie Versorgungseinrichtungen oder ähnliche Anlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
4. Die Zulässigkeit von Garagen im Bauwich und an der Nachbargrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO).
5. Der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
6. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Umfang vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Erstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.
Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden sind als Ziergärten anzulegen, die rückwärtig liegenden Flächen als Wohn- oder Nutzgärten. Je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 - 2 Laubbäume zu pflanzen.
7. Leitungsrecht:
Die Abwasserleitung durch Flurstück Nr. 46/8, Flur 9, Gemarkung Zerf, kann mit Einschränkungen überbaut werden. Vor Ausführung ist das Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Entsprechende Auflagen der Verbandsgemeindewerke zur Sicherung der Leitung und des Kanalbauwerkes sind zu beachten.
8. Eingrünung:
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung sind die vorhandenen Gehölze auf einem Streifen vom 3 zur hinteren Grundstücksgrenze zu erhalten und die Bepflanzung mit heimischen Laubsträuchern zu ergänzen, so dass mit den bestehenden und neu angepflanzten eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2 qm entsteht. Die Regelungen des Abschnittes 11 des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

II. Gestalterische Festsetzungen (Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

1. Festsetzungen in der Nutzungsschablone : a) Dachform : SD = Satteldach;
WD = Walmdach
b) Dachneigung: = 28° - 40°; II = 25° - 30°
c) Traufhöhe: max. 6,50 m
d) Sockelgeschoss: nur bei 1. Vollgeschoss in Hanglage
2. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten oder -ausschnitte darf 2/5 der Trauflänge nicht überschreiten. Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m.
3. Dacheindeckung: dunkelfarbig
4. Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke auf einer gemeinsamen Grenze sind zu ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Grenzgaragen sind mit Flachdächern zu versehen. Das erste Gebäude oder Garage ist maßgebend für die folgenden.
5. An den Anschlüssen der Wohnstraßen sind Sichtfelder von je 20 m Länge, gemessen vom Schnittpunkt der zugehörigen Fahrbahnränder, von baulichen Anlagen und sichtbehindernder Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

III. Hinweise

1. Straßenraumbeleuchtung und -böschungen:
Aufgrund der geringen Straßenbreite müssen die Leuchten für die Straßenraumbeleuchtung sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen auf Privateigentum errichtet werden. Die Eigentümer haben die Errichtung der Leuchten und der Böschungen zu dulden.