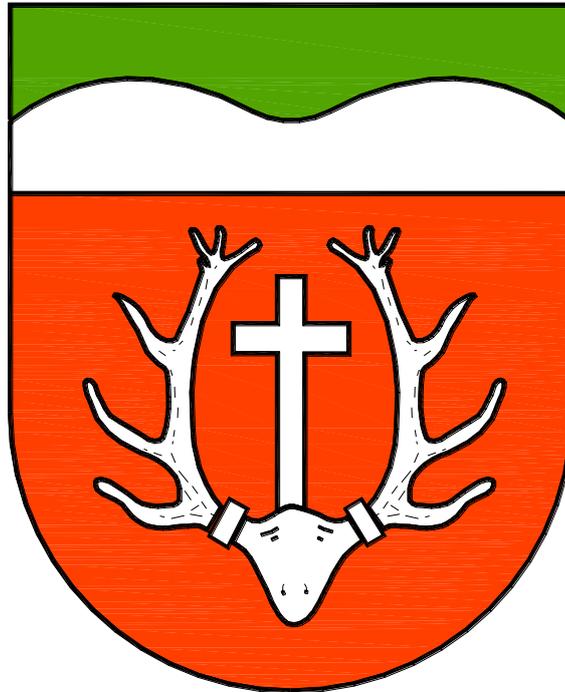


Ortsgemeinde Zerf



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Zerf Teilbereich “Schulstraße II“

Stand: 15.05.2014

Fassung für den Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsgrundlagen	4
1.1	Die Ortsgemeinde Zerf	4
1.2	Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes	5
1.3	Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte	6
1.3.1	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.....	6
1.3.2	Flächennutzungsplan	6
1.3.3	Denkmalschutz	6
1.3.4	Standorteignung und Topografie.....	6
1.4	Äußere und innere Erschließung.....	6
1.5	Angrenzende Bebauung.....	7
1.6	Umweltbericht	7
2	Planung	8
2.1	Ziel und Zweck der Planung	8
2.2	Verfahrensübersicht	8
2.3	Städtebauliche Planungsziele	8
2.3.1	Nutzungskonzept.....	8
2.3.2	Maße der baulichen Nutzung	9
2.3.3	Bauweise und Baufenster.....	11
2.3.4	Stellplätze und Garagen	11
2.3.5	Gebäudestellung.....	11
2.3.6	Verkehrliche Erschließung.....	11
2.3.7	Ver- und Entsorgung	12
2.3.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	12
2.3.9	Gestaltung	12
2.3.10	Grünordnerische Festsetzungen	13
2.3.11	Hinweise	13
2.4	Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	13
3	Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange	14
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	14
3.2	Anregungen von den Behörden	14
3.3	Anregungen aus der Offenlage des Bebauungsplans	15
3.4	Änderungen nach Satzungsbeschluss.....	15
4	Maßnahmen	17
4.1	Erläuterungen zu den landespflegerischen Maßnahmen	17
4.2	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
5	Kosten	17

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Zerf.....	4
Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes	5
Abbildung 3: Grundstücksverteilung, Maßstab 1: 2.000	10

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	8
Tabelle 2: Grundstücksgröße	9
Tabelle 3: Flächenbilanz	11
Tabelle 4: Kostenübersicht.....	17

1 Planungsgrundlagen

1.1 Die Ortsgemeinde Zerf

Die Ortsgemeinde Zerf liegt ca. 24 km südöstlich des Oberzentrums Trier (Ortsmitte Zerf nach Stadtmitte Trier). Das Mittelzentrum Kell am See mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung liegt in einer Entfernung von ca. 15 km. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Zerf über die B 407 und die B 268 angebunden.

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Zerf

(Ausschnitt aus der Topografischen Übersichtskarte, Maßstab ca. 1: 200.000)



Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie die Realschule plus Kell am See / Zerf sind im Ort vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Saarburg, Hermeskeil und Trier.

Die Ortsgemeinde Zerf umfasst ca. 1.563 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Zerf verfügt über ein Lebensmittelgeschäft, Bäckereien, Ärzte, Bankfilialen etc.

Mit touristischer Infrastruktur, wie z.B. einem Waldlehrpfad ist die Ortsgemeinde Zerf gut ausgestattet. Der Ort bietet einige gastronomische Betriebe, Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen etc. Die gesamte Gemarkung wird von Wanderwegen durchzogen.

1.2 Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes

Das geplante Wohnbaugebiet liegt südlich der Ortslage Zerf. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche des Plangebietes wird im Westen von dem Zerfer Kindergarten, im Norden von der Wohnbebauung der Schulstraße, im Osten von der B 407 und im Süden landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

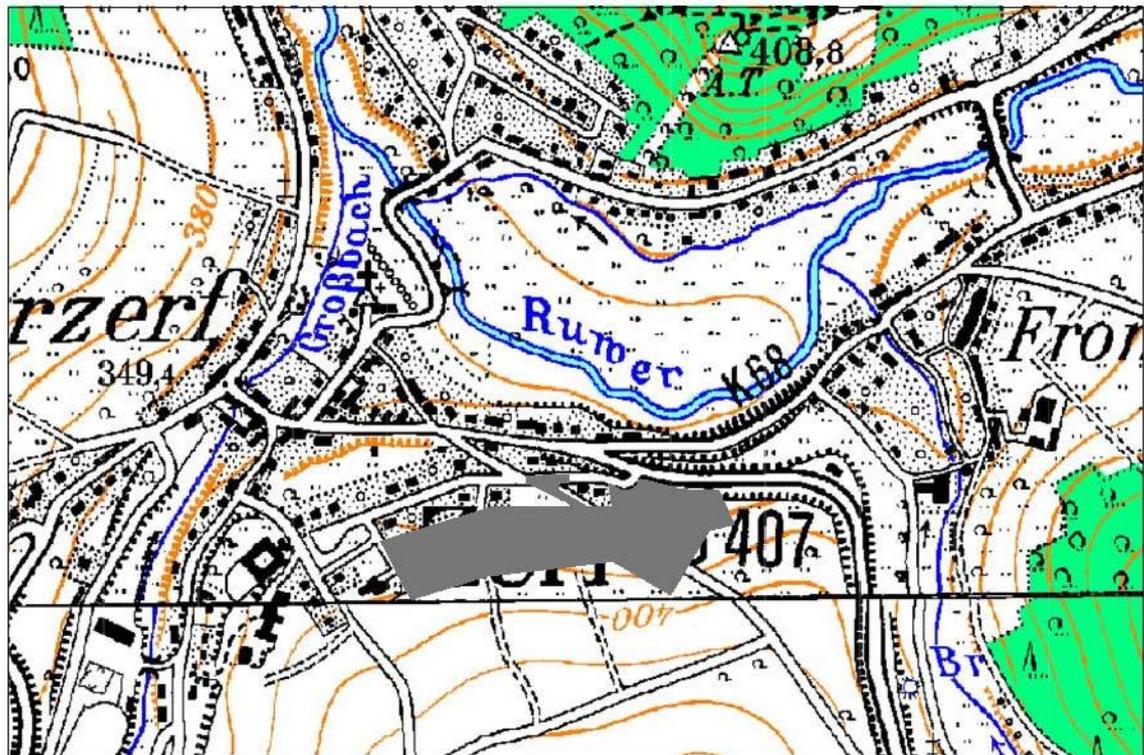
104/5 (Schulstraße, tlw.), 65/10 (Fahrweg, tlw.), 91/12 (Fahrweg, tw.), 66/5, 68/6, 66/1 (tlw.), 64 (tlw.), 68/4 (tlw.), 79/6, 80/2, 81, 82, 83, 84 (tlw.), 93/3, 94, 95, 96/2 (tlw.)

Flur 8, Gemarkung Zerf.

Es handelt sich hierbei um die derzeit noch geltenden Flurstücks-Nummern. Im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens sind den betroffenen Flurstücken bereits neue Nummerierungen zugeteilt worden.

Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes

Maßstab 1:10.000



1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier sind die Flächen des Plangebietes als „Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ dargestellt. Weitere Aussagen zu der konkreten Fläche des Plangebiets sind in dem RegROP aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung nicht enthalten. Die Ortsgemeinde Zerf ist als Grundzentrum (ehemals Kleinzentrum) dargestellt. Ihr sind die Funktion Erholung und die besondere Funktion Wohnen zugewiesen.

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörungsverfahren beschlossen. Damit hat der ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht und die Festlegungen im Entwurf des ROPneu sind bei der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Im Entwurf des ROPneu/E ist der Ortsgemeinde Zerf auch weiterhin die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen sowie die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Freizeit/Erholung. Des Weiteren hat die Gemeinde das Prädikat nach Kurortegesetz. Für die Fläche an sich ist in der Planzeichnung zum ROPneu/E ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3.3 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

1.3.4 Standorteignung und Topografie

Die Fläche ist leicht hängig und dabei nach Norden exponiert. Die Hangneigung ist allerdings nicht so stark, dass eine ein ausreichende Besonnung nicht gegeben wäre. Die Geländehöhe in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, der für Bebauung vorgesehen ist, liegt in Norden bei 380 m und im Süden bei 392 m über NN.

Während des Bebauungsplanverfahrens wies das Landesamt für Geologie und Bergbau darauf hin, dass südlich vom Plangebiet, in ca. 35 m Entfernung, die Gewinnung von Bodenschätzen im stillgelegten Bergwerk „Carl“ mit einer Tagesöffnung dokumentiert ist. Der Abbau erfolgte hier bis zu einer Teufe von 45 m. Da die Lagegenauigkeit der historischen Unterlagen (von 1859) maximal bei + - 20 m liegt, kann nicht mit letzter Sicherheit eine Beeinflussung der Tagesoberfläche (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche) durch diesen Abbau im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Erschließung Sondierungsbohrungen im Bereich des dokumentierten, aber lagemäßig nicht präzise feststellbaren Abbaus vorgenommen.

1.4 Äußere und innere Erschließung

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Schulstraße gesichert. Der Einmündungsbereich in den derzeitigen Fahrweg bedarf des Ausbaus und wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Eine innere verkehrliche Erschließung ist derzeit nicht vorhanden.

Wasser/ Abwasser

Zu- und Ableitungen sind in der Schulstraße vorhanden.

1.5 Angrenzende Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Schulstraße II wird der Wirtschaftsweg, ein Teil der Schulstraße und das östlich angrenzende Privatgrundstück 68/4, Flur 8 teilweise überplant.

1.6 Umweltbericht

Die Planungsgrundlagen des Umweltberichtes sowie die detaillierte Zustandsbewertung von Natur und Landschaft sind diesem zu entnehmen.

2 Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planrecht für die Errichtung von 37 Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern geschaffen werden.

2.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt:	von	bis
Aufstellungsbeschluss mit Festlegung des Geltungsbereiches	21.09.2005	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.03.2009	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.09.2009	
Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	23.09.2009 28.04.2009	
Zustimmung zum geänderten Entwurf, Offenlagebeschluss	29.11.2012	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	06.12.2012	
Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2012	16.01.2013
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.2012	
Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	06.02.2013	
Satzungsbeschluss	06.02.2013	
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	11.04.2014	
Zustimmung zum geänderten Entwurf, Offenlagebeschluss	11.04.2014	
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	17.04.2014	
erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.04.2014	09.05.2014
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25.04.2014	
Beschlussfassung über die Anregungen aus der erneuten Offenlage und der Stellungnahmen der Behörden aus der erneuten Beteiligung	15.05.2014	
Satzungsbeschluss	15.05.2014	

2.3 Städtebauliche Planungsziele

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurden folgende Ziele formuliert und mit der Gemeinde abgestimmt:

- Die Grundstücksanzahl ist bedarfsgerecht und in einem Abschnitt erschließbar
- Erweiterungen sind möglich
- Berücksichtigung einer fußläufigen Anbindung an den Kindergarten bzw. die Schule
- Die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten.
- Kostengünstige Erschließung
- Die Grundstücksgrößen sind großzügig geschnitten und dem Wohnwunsch im ländlichen Raum angemessen und bewegen sich zwischen ca. 650 m² und gut 900 m². Die Grundstücke sind für Einzel- und Doppelhausbebauung geeignet.

2.3.1 Nutzungskonzept

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Hier sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis 20 Betten

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzung auszuweisen, die dort angesiedelt werden soll.

2.3.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen leicht unter den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der Topografie, nach Regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Tabelle 2: Grundstücksgröße

Grundstück	Größe gesamt	davon Wohnbaufläche	davon private Grünfläche
1	607	607	
2	640	640	
3	806	806	
4	767	767	
5	767	767	
6	697	697	
7	655	655	
8	627	627	
9	693	693	
10	716	716	
11	714	714	
12	900	890	10
13	808	723	85
14	806	721	85
15	805	720	85
16	806	619	187
17	846	662	184
18	676	596	80
19	686	606	80
20	889	814	75
21	592	539	53
22	535	466	69
23	703	623	80
24	694	569	125
25	601	601	
26	612	612	
27	679	569	110
28	722	603	119
29	662	662	
30	649	649	
31	654	541	113
32	843	738	105
33	961	825	136
34	962	826	136
35	964	828	136
36	965	829	136
37	754	675	79
Summe	27463	25195	2268

Abbildung 3: Grundstücksverteilung, Maßstab 1: 2.000

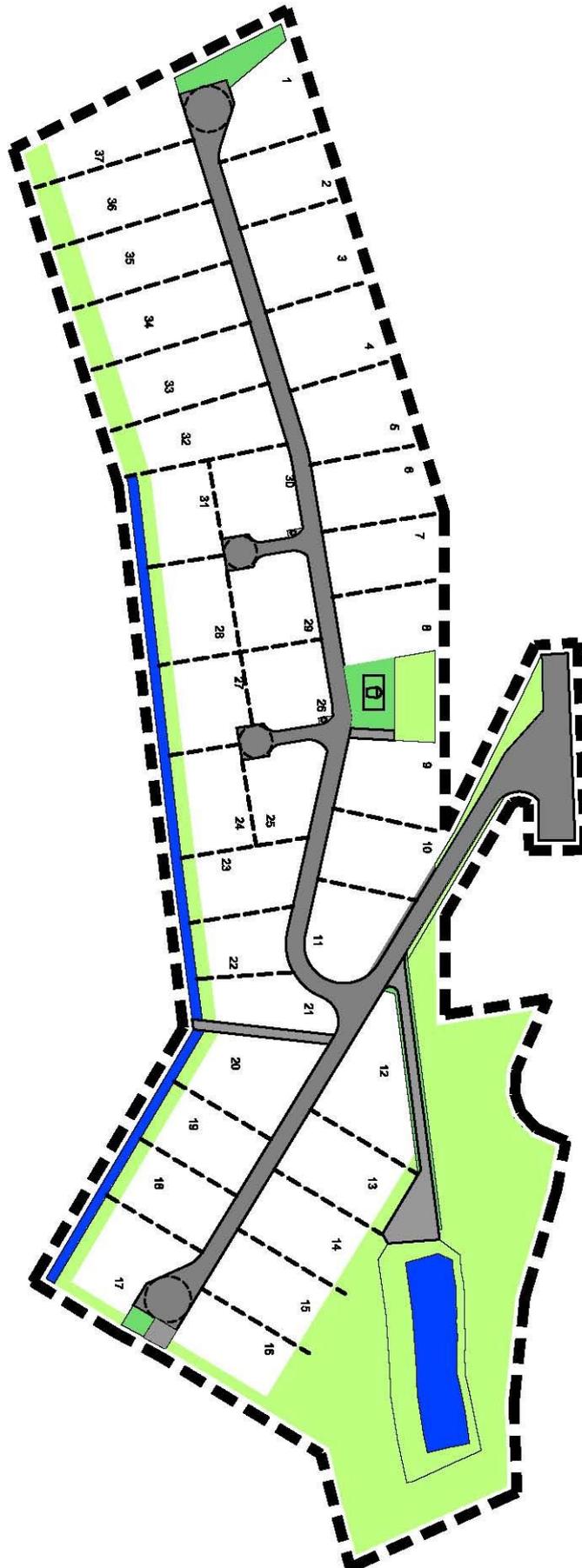


Tabelle 3: Flächenbilanz

Wohnbaufläche	25.195 m ²
Straße	4.104 m ²
Abstellfläche für Abfallbehälter	14 m ²
Wirtschaftsweg / Fußweg	213 m ²
Zufahrt Retentionsbecken	436 m ²
Retentionsbecken	772 m ²
Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung	2.268 m ²
Private Grünfläche um Hausnr. 27 und vor Nr. 29	601 m ²
Private Grünfläche nördlich der Retentionsbecken	2.351 m ²
Öffentliche Grünfläche sowie Straßen-/ Wegebegleitgrün	458 m ²
Spielplatz	286 m ²
Grünfläche um die Retentionsmulde	3.862 m ²
Entwässerungsgräben für Außengebietswasser	770 m ²
Geltungsbereich	41.330 m²

2.3.3 Bauweise und Baufenster

Die Bauweise und Baufenster richten sich nach der Nachfrage für Baugrundstücke im Hochwald. Es sind großzügige Baufenster sowie ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hier darf die Gesamtlänge einzelner Gebäude bei Doppelhäusern und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten. Die Höchstmaße der Gebäudelängen in diesem Teil richten sich dabei nach den übrigen Baugebieten in und um Zerf.

2.3.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagenzufahrten in einem Abstand zur Straße liegen der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

2.3.5 Gebäudestellung

Die Hauptfirstrichtung wird entlang der Hauptstichstraße hangparallel festgesetzt. Mit der hangparallelen Ausrichtung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und die Gebäude mit den Dachflächen zur Sonne ausgerichtet. Mit dieser Orientierung wird auch die Nutzung von Sonnenenergie optimal ermöglicht. Eine Ausnahme bilden die Gebäude entlang des derzeitigen Wirtschaftsweges, hier ist die Hauptfirstrichtung straßenparallel.

2.3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung an die Schulstraße. Im Inneren wird das Baugebiet hauptsächlich über eine im Wesentlichen hangparallel verlaufende Stichstraße erschlossen, zwei kurze Stichstraßen ergänzen die geplante innere Erschließung. Die Wendeanlagen entsprechen der RSt 06 inklusive Freihaltezonen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. Die beiden kurzen Stichstraßen sind mit Wendemöglichkeiten für Pkw ausgestattet, so hier im Einmündungsbereich Abstellflächen für Abfallbehälter vorgesehen sind, auf denen die Abfälle am Abholtag bereitgestellt werden müssen. Eine spätere Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden ist über die Verlängerung des derzeit schon vorhandenen Wirtschaftswegs als Straße möglich. Im Rahmen der erneuten Offenlage ging eine Stellungnahme ein, dass die beiden Stichstraßen verbunden werden sollen und als Einbahnstraße sowie verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen. Die Gemeinde hielt an der ursprünglichen Planung fest, da Stichstraßen sehr ruhige Straßen sind und die für Pkw geeigneten Wendebereiche häufig zum Spielen genutzt werden.

Bei Einbahnstraßen wird dagegen oft schneller gefahren als gewünscht, weil der Fahrer sich in der Sicherheit wähnt, dass ihm kein Fahrzeug entgegenkommen kann. Die Ausweitung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist bei niveaugleichem Ausbau möglich. Hier besteht allerdings der Nachteil, dass die Anwohner und Besucher nur in markierten Flächen parken dürfen. Diese Entscheidung kann noch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer verkehrsbehördlichen Anordnung getroffen werden.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch eine neu zu verlegende Leitung von der Schulstraße sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG).

Konkret bedeute dies, dass das anfallende Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Gebietes in einem neu geplanten Retentionsbecken im Osten des Gebietes zurückgehalten wird. Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Leitungstrassen für RWE und Telekom sind in den Straße bzw. Gehwegen möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; u. a. Abschnitt 3 beachtet. Durch die Baumpflanzungen wird der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2.3.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft festgesetzt. Mit der Begrenzung der Traufhöhe und der Firsthöhe in Zusammenhang mit der Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf die Straßenoberflächen wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht, die der Umgebung entspricht. Gleichzeitig ist die mögliche Trauf- und Firsthöhe so ausgerichtet, dass eine moderne und energetisch günstige Bauweise verwirklicht werden kann.

2.3.9 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sind auf das Baugebiet und dessen Umgebung abgestimmt. Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang einer anspruchsvollen und regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit der einzelnen Bauherren.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwandflächen ermöglicht den Einsatz ortsbildverträglicher Materialien, wobei durch die Vielfalt der zulässigen Materialien genügend Gestaltungsspielraum verbleibt. Lediglich stark ortsuntypische und auch nicht mehr der heutigen Art zu Bauen entsprechende Materialien wurden ausgeschlossen. Mit der Zulässigkeit von Holzhäusern als Naturstamm- oder Blockholzhäuser wird der Eigenart des Hochwaldes nachgekommen.

Auf die Dachgestaltung wurde besonderes Augenmerk gelegt, da sowohl die Dachformen und Dacheindeckungen einen Ort – von außen wie von Innen betrachtet – stark prägen. Zur Verwirklichung einer modernen Bauweise werden neben den ortstypischen Dachformen auch Flachdächer zugelassen.

Für die Festsetzungen bei der Gebäudegestaltung und der Gestaltung der Außenanlagen gilt gleiches.

2.3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Garagen-Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

2.3.11 Hinweise

Die Hinweise auf der Planurkunde des Bebauungsplanes haben keinen Rechtscharakter

2.4 Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die landespflegerischen Ziele ohne das Vorhaben sowie die Analyse der vorhabensbedingten Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das zu dem Ergebnis kam, dass keine Maßnahmen gegen Schallimmissionen, weder für die geplanten Grundstücke 12 bis 16 hinsichtlich der angrenzenden B 407 noch für die bestehenden Grundstücke in der Schulstraße gegen den durch das Baugebiet verursachten Mehrverkehr, erforderlich sind.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerte sich ein Anlieger, dessen Grundstück im Einmündungsbereich des neuen Baugebietes zur bestehenden Schulstraße liegt. Aufgrund der Anregung wurde auf einen Fußweg, der in der Fassung des Vorentwurfs zwischen dem Neubaugebiet und der vorhandenen Bebauung verlief, in der Entwurfsfassung für die Offenlage verzichtet.

3.2 Anregungen von den Behörden

Die Vorentwurfsfassung und die Entwurfsfassung für die Offenlage 2012 unterscheiden sich aufgrund von Anregungen der Behörden und dem Willen der Gemeinde nach einer größtmäßig überschaubaren und kostenverträglichen Planung in einigen Punkten. Die Größe des Plangebiets und somit die Anzahl der Baugrundstücke wurde erheblich reduziert. Eine Erschließung in mehreren Bauabschnitten ist nicht mehr erforderlich.

Aufgrund einer Anregung des Landesbetriebs Mobilität wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich sind.

Das laufende Flurbereinigungsverfahren ist mittlerweile fortgeschritten und der neue Bebauungsplan wurde dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel erneut vorgelegt. Dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel wurde nach Satzungsbeschluss die Abgrenzung des beschlossenen Plangebietes mitgeteilt, zusätzlich erhielt das DLR Mitteilung über Grundstücksankäufe.

Die Anregung zur umfassenderen Regelung der gestalterischen Vorgaben wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Ortsgemeinderat hatte sich bereits vor dem Vorentwurf eingehend mit den gestalterischen Festsetzungen auseinandergesetzt und die vorliegende Fassung bewusst gewählt bzw. für die Entwurfsfassung für die Offenlage noch gelockert, um mehr Baufreiheit und eine modernere Bauweise zuzulassen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein erloschenes Bergwerksfeld hin, so dass im Rahmen der Erschließung Sondierungsbohrungen vorgenommen werden und der Bebauungsplan zusätzlich um einen Hinweis zum Altbergbau ergänzt wurde. Die Anregung wurde bei der erneuten Beteiligung wiederholt.

3.3 Anregungen aus der Offenlage des Bebauungsplans

Während der Offenlage machte ein Anwohner darauf aufmerksam, dass die späteren Bauwilligen auf ihre Verpflichtung zur Ableitung des Niederschlagswassers hingewiesen werden sollen, so dass kein Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Dieser Hinweis des Anwohners führte nicht zu einer Änderung der Planung, weil das Niederschlagswasser im Trennsystem den zentralen Versickerungs- und Retentionsmulden zugeleitet wird, so dass die neuen privaten Grundstückseigentümer bis auf den Anschluss ihrer Flächen an den mit der Erschließung zu verlegenden Hausanschluss keine weiteren Vorkehrungen zu treffen brauchen. Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke ist zudem unabhängig von dem Bebauungsplan nicht zulässig. Eventuelle Ansprüche aus Beeinträchtigungen sind privatrechtlich gegenüber dem Verursacher d.h. dem jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer gegenüber geltend zu machen.

3.4 Änderungen nach Satzungsbeschluss

Nach dem 1. Satzungsbeschluss im Februar 2013 wurden die Verhandlungen mit den Eigentümern im Plangebiet fortgesetzt. Hierbei stellte sich heraus, dass der Erwerb von zwei Flurstücken nicht möglich ist bzw. gegen die Gleichbehandlung der (Vor-) Eigentümer verstoßen hätte.

Aus diesem Grund wurde die Führung der inneren Erschließung geändert, was eine an die neu geplante Erschließung angepasste Grundstücksaufteilung zur Folge hat. Eine Fläche für die Anlage eines Spielplatzes war dadurch auch wieder entstanden.

Der Bebauungsplan wurde seit dem Satzungsbeschluss im Februar 2013 noch nicht bekanntgemacht, von daher ist er nicht rechtsverbindlich geworden. Dies hatte zur Folge, dass das Planverfahren formell noch nicht zum Abschluss gebracht wurde. Aus diesem Grund konnte der Bebauungsplan auch nicht in einem neuen Verfahren geändert werden, sondern in das noch nicht abgeschlossene Verfahren musste wieder eingestiegen werden. Dazu wurde zunächst der Satzungsbeschlusses aufgehoben und darauf die geänderte Planung gebilligt sowie eine erneute verkürzte Offenlage beschlossen.

Zwischen dem 1. Satzungsbeschluss im Februar 2013 und dem Beschluss der erneuten Offenlage wurde zudem der Förster beauftragt die im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Anregungen aus der erneuten Offenlage und erneuten Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gingen, bis auf eine, keine Stellungnahmen ein, die einer erneuten Abwägung bedurften. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurden die Hinweise zum Bebauungsplan um Empfehlungen zum Gesundheitsschutz aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Bereich mit lokal erhöhtem und seltener hohem Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten. Der Hinweis macht den späteren Bauherren auf das Radonpotential aufmerksam und empfiehlt Untersuchungen und ggfls. Vorsorgemaßnahmen, die ohne wesentliche Mehrkosten pro Gebäude seitens der Bauherren vorgenommen werden können. Die Messungen sind pro Baustelle für den Bauherren wesentlich hilfreicher als Messungen, die über das Baugebiet verteilt sind und voneinander abweichen können.

Zudem wies die Kreisverwaltung auf Umsetzungsdefizite bei der externen Ausgleichsfläche hin, so dass der Hinweis auf die im Wald liegende Fläche dahingehend ergänzt wurde, dass der Vollzug der Kreisverwaltung mitzuteilen ist.

Aus der Öffentlichkeit kam die unter Kapitel 2.3.6 erwähnte Anregung zur Verbindung der zwei Stichstraßen, die aber nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Weiterhin gingen eine Anregungen eines direkten Anliegers ein. Der Anlieger machte, wie auch das Landesamt für Geologie und Bergbau, auf die Gesundheitsgefährdungen durch Radon bzw. seine Zerfallsprodukte aufmerksam. Hier gilt ebenso, dass Messungen pro Baustelle für den Bauherren wesentlich hilfreicher sind als Messungen, die über das Baugbiet verteilt sind und voneinander abweichen können. Zudem schlug der Anlieger eine andere Grundstücksaufteilung unmittelbar angrenzend an sein Wohngrundstück vor, die auch eine Verschiebung und Verlagerung des Spielplatzes zur Folge hat. Der Vorschlag wurde leicht modifiziert, mit dem Anlieger vor Satzungsbeschluss gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB erörtert und fand dessen Zustimmung. Weitere Betroffenheiten lagen durch die Änderung der Grundstücksaufteilung mit Verlagerung und Verkleinerung des Spielplatzes nicht vor, so dass von einer erneuten umfangreichen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden konnte.

4 Maßnahmen

4.1 Erläuterungen zu den landespflegerischen Maßnahmen

Die detaillierten Erläuterungen zu den Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die Gemeinde strebte an alle Grundstücke freihändig im Vorfeld der Erschließung zu erwerben. Dies gelang nicht in Gänze, so dass der Bebauungsplanentwurf nun geändert wird. Eine Bodenordnung wird dadurch vermieden. Große bestehende Flurstücke bzw. Teilflurstücke in Privateigentum können in angemessene Baugrundstücke aufgeteilt werden.

5 Kosten

Die Kostenübersicht enthält keinen Grunderwerb mit den dazugehörigen Nebenkosten, kalkulatorische Grunderwerbskosten für die Grundstücke, die die Gemeinde einbringt, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sowie Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten bis zur Veräußerung der Baugrundstücke.

Tabelle 4: Kostenübersicht

Planungskosten	63.000,- €
(Bodenordnung) / Vermessung	45.000,- €
Erschließungskosten incl. Nebenkosten	1.730.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen incl. 1 Jahr Pflege	75.000,- €

Aufstellung:

Zerf, den _____

Der Ortsbürgermeister