



Bebauungsplan Bettenfeld - 1. Änderung „Tiesengarten“



Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**
-

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	3
2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
2.1 Gebietsabgrenzung	5
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.3 Topographische Verhältnisse	6
2.4 Vorhandene Umgebungsbebauung	6
3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	7
3.1 Vorgaben überörtliche Planungen	7
3.2 Bauleitpläne	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Bebauungspläne	8
3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange	8
4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Grünordnerische Festsetzungen	12
5 Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung	12
6 Planung	13
6.1 Städtebauliches Konzept	13
6.2 Erschließung	14
6.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung	14
6.2.2 Wasserversorgung	14
6.2.3 Abwasserbeseitigung	14
6.2.4 Energieversorgung und Telekommunikation	14
6.3 Art der baulichen Nutzung	14
6.4 Maß der baulichen Nutzung	16
6.4.1 Grundflächenzahl	16
6.4.2 Geschossflächenzahl	16
6.4.3 Zahl der Vollgeschosse	16
6.4.4 Höhe der baulichen Anlagen	16
6.4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
7 Flächenbilanzierung	17
8 Realisierung und Kosten	17
9 Verfahrensablauf	18

1 Aufgabenstellung

Der Gemeinderat von Bettenfeld hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Tiesengarten“ in einem Teilbereich zu ändern. Der Beschluss erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB durchgeführt.

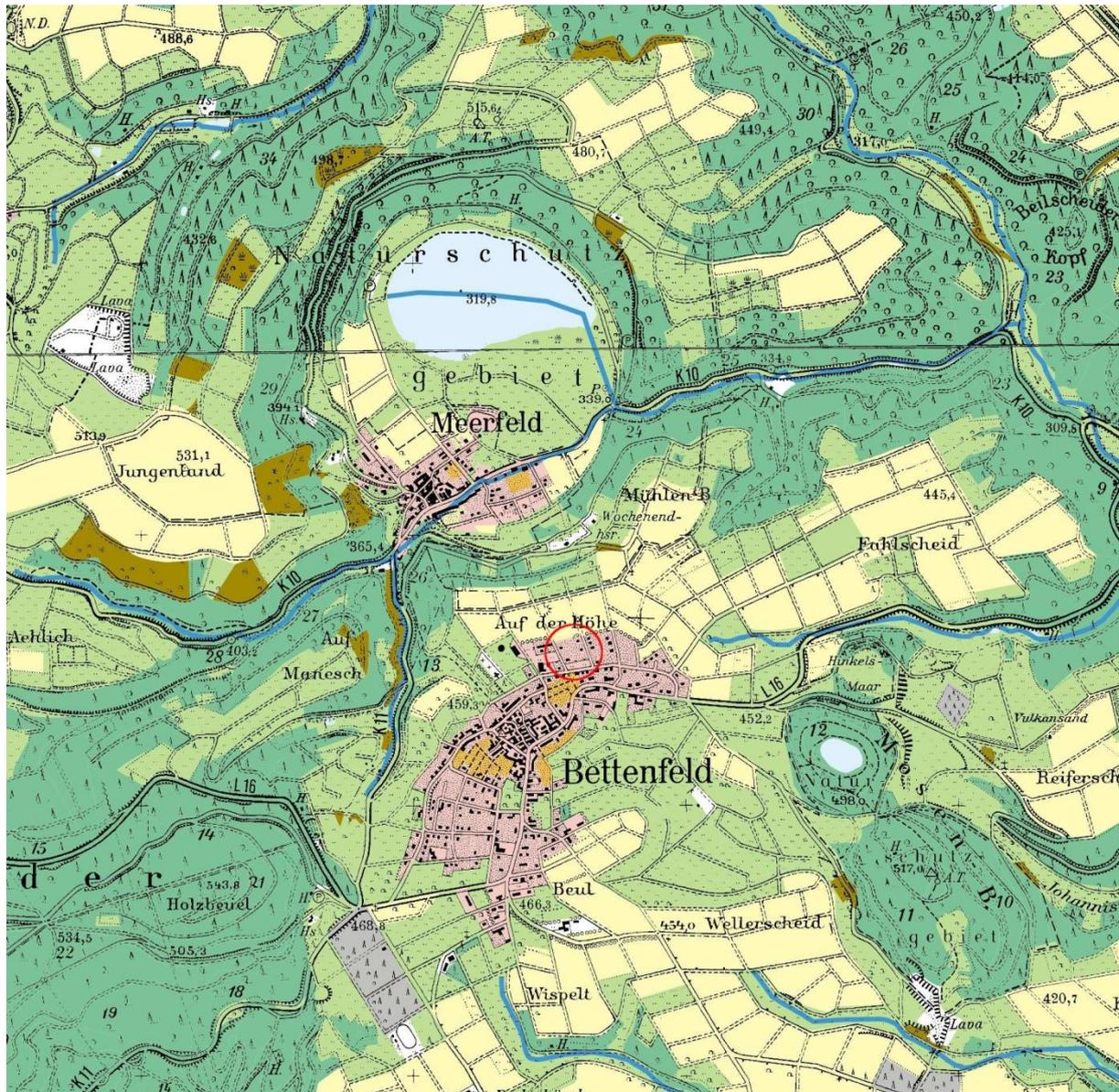
Anlass der Änderung ist zum einen das Ansinnen des Eigentümers der Parz. 29/4, Flur 22 Gemarkung Bettenfeld, der eine Erweiterung des Baufensters wünscht, und zum anderen die Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehenden Verhältnisse im Bereich der Stichstraße im nördlichen „Tannenweg“.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

In Absprache mit der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als zuständige Genehmigungsbehörde ist für die Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach BauGB § 13a erforderlich, weil die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berührt werden. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind hier gegeben:

- Die Grundfläche beträgt mit 11.636 m² weniger als 20.000 m².
- Auf eine Umweltprüfung nach Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation



Übersichtskarte

2.1 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Distrikt „Ober Tiesengarten“ der Gemarkung Bettenfeld und umfasst folgende Parzellen im Flur 22: 29/4, 29/7, 28/12, 28/13, 28/15, 28/9, 27/4, 27/5, 25/4, 26/4.

Das Gebiet wird im Süden begrenzt durch den „Höhenweg“, im Osten durch den „Tannenweg“, im Westen durch den „Fichtenweg“, und im Norden durch landwirtschaftliche Parzelle 39/6.



Übersichtskarte

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Parzellen befinden sich alle in Privatbesitz und sind bis auf 4 bebaut nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Tiesengarten“ von 1985. Auf der Parz. 28/15 war nach v.g. Bebauungsplan eine Stichstraße vom „Tannenweg“ nach Westen geplant mit dem Ziel, eine günstigere Ausnutzung der Parzellentiefen zu erreichen. Diese Stichstraße wurde nicht realisiert. Auf der Parz. 28/5 wurde ein Wohnhaus errichtet (Hs.Nr. 5).

Mit der 1. Änderung soll diesen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

Der Planbereich wird durch eine Nutzungsänderungsgrenze geteilt. Der östliche Bereich zum „Tannenweg“ wurde seinerzeit als WA-Gebiet gem. BauNVO und der westliche Teil zum „Fichtenweg“ als MD-Gebiet ausgewiesen.

2.3 Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd von 478 müNN auf 470 müNN über eine Distanz von ca. 130 m. Damit beträgt das durchschnittliche Geländegefälle ca. 6 %.

2.4 Vorhandene Umgebungsbebauung



Die Umgebungsbebauung setzt sich überwiegend aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern zusammen, deren Bauart den Textfestsetzungen des vorh. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geschuldet ist.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben überörtliche Planungen

Bettenfeld ist im ROP 1985 mit den besonderen Funktionen Landwirtschaft und Erholung ausgewiesen. Nach dem Entwurf ROPneu (Stand 01.03.2013) soll Bettenfeld künftig die besonderen Funktionen **Freizeit/Erholung** und **Landwirtschaft** zugewiesen bekommen.

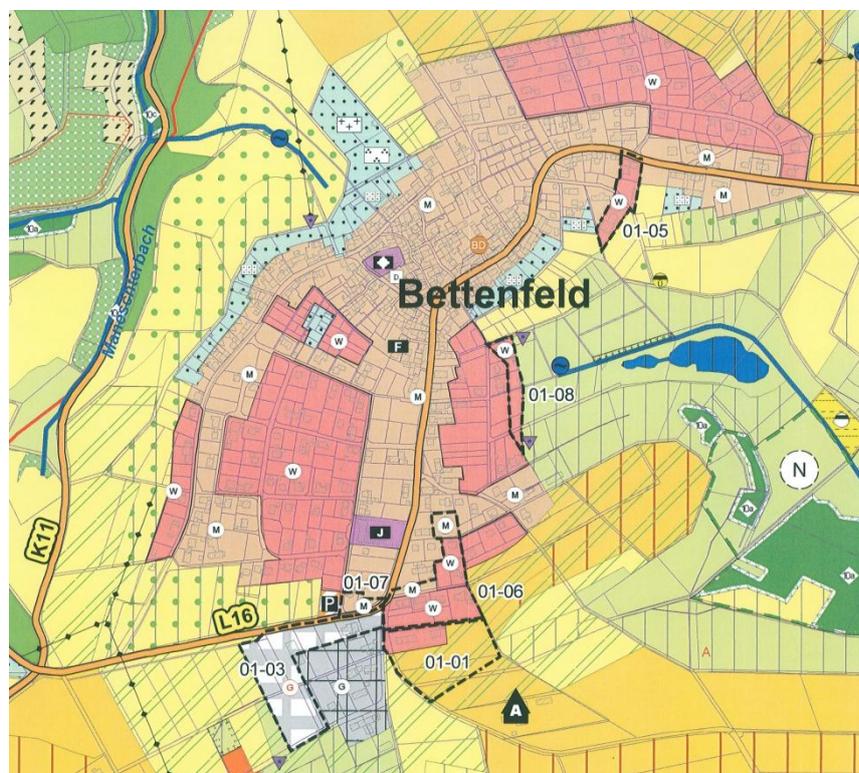
Nach dem LEP IV (2008) befindet sich die Ortslage Bettenfeld innerhalb folgender landesweit bedeutsamer Bereiche:

- **landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft „Vulkaneifel“**
- **landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus**

Lt. Landschaftsplanung VG Manderscheid (1999) ist aus ökologischen bzw. landschaftsästhetischen Gründen eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Norden hin (als „Dreieckslinie“ im FNP dargestellt) anzustreben.

3.2 Bauleitplanungen

3.2.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Bettenfeld

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid ist der betreffende Bereich als „W“ dargestellt. Die Flächennutzungsplan-Fortschreibung wurde zusammen mit dem integrierten Landschaftsplan am 22.03.2007 von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.02.2007 wirksam.

3.2.2 Bebauungspläne

Der 1985 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan der Gemeinde Bettenfeld „Tiesengarten“ schließt das Plangebiet vollständig ein.



Rechtswirksamer Bebauungsplan von 1985

3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange

Durch den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan können diese als abgehandelt betrachtet werden.

Name: Eifelmaare
Längengrad: 6° 45' 21"
Breitengrad: 50° 6' 0"
Größe: 1179 (ha)
Höhenlage: 405 - (410) - 415m üNN
Biogeogr. Region: Kontinental

Bedeutung

Schutzwürdige Pflanzengesellschaften der Magerrasen und extensiv genutzter Pfeifengras-, Mäh- und Magerwiesen, Heiden sowie Nieder- und Übergangsmoorbereiche. Naturnahe vielfältige Gewässer. Niederwaldnutzung mit Schafbeweidung, Handtorfstiche. Typische Ausbildung der im Quartär entstandenen Explosionstrichter, in den Maarkesseln teils mehrere Meter mächtige Torfschichten.

Gefährdung

Eutrophierung durch umliegende landw. Nutzung des Kraterrandes, Änderung d. Wasserstands (Entw.gräben), stellenweise Überstauung, Verbuschung in d. Moor- Randbereichen (s.a. Belastungen), weiteres durch 6. 'Einflüsse und Nutzungen' abgedeckt

Beschreibung

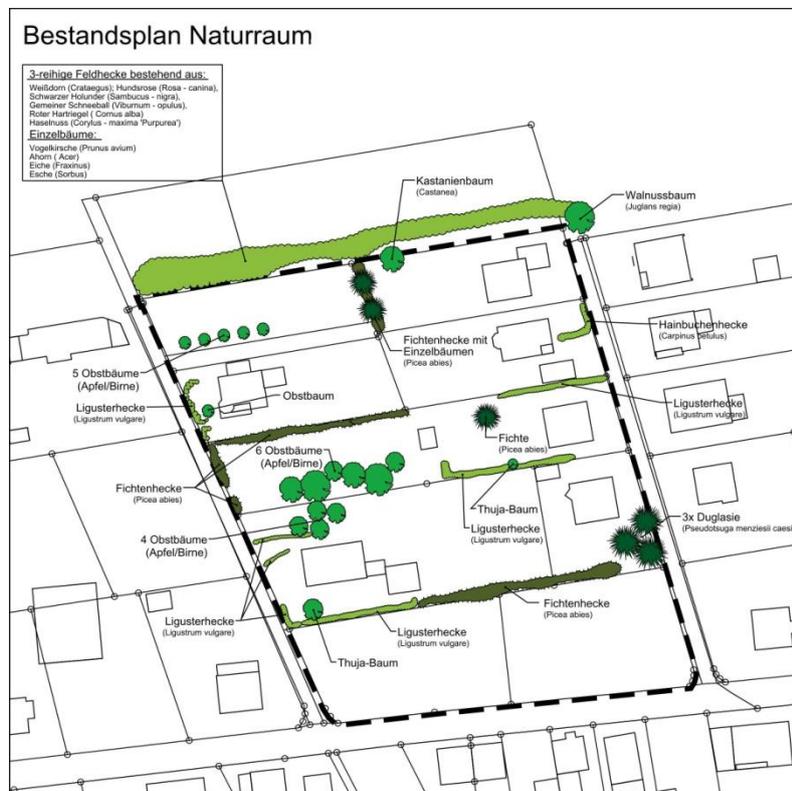
Komplex mehrerer Maarseen in der Vulkaneifel. Ausbildung teils tiefer Kraterseen, teils Verlandungszonen und Moorgesellschaften. Die Hänge sind vielfach bewaldet, werden teils aber auch landwirtschaftlich genutzt. Umgebend Mäh- und Pfeifengraswiesen.

Anhang II - Arten

Triturus cristatus, *Euphydryas aurinia*, *Lycaena dispar*,

Weitere wichtige Arten

Aeshna grandis, *Alytes obstetricans*, *Bidens radiata*, *Boloria aquilonaris*, *Brenthis ino*, *Bromus racemosus* agg., *Bufo calamita*, *Carex diandra*, *Carex lasiocarpa*, *Carex limosa*, *Carex pulicaris*, *Chrysochraon dispar*, *Coenagrion hastulatum*, *Coenonympha tullia*, *Cordulia aenea*, *Dactylorhiza maculata*, *Dactylorhiza majalis*, *Drosera rotundifolia*, *Eleocharis mamillata*, *Eriophorum vaginatum*, *Hieracium caespitosum*, *Lestes dryas*, *Mecostethus grossus*, *Menyanthes trifoliata*, *Natrix natrix*, *Neomys fodiens*, *Oenanthe peucedanifolia*, *Palaeochrysophanus hippothoe*, *Pedicularis palustris*, *Pedicularis sylvatica*, *Platanthera bifolia*, *Potamogeton polygonifolius*, *Proclissiana eunomia*, *Rana kl. esculenta*, *Ranunculus hederaceus*, *Sparganium minimum*, *Sympetrum danae*, *Sympetrum sanguineum*, *Utricularia australis*, *Utricularia minor* agg., *Utricularia vulgaris*, *Vaccinium oxycoccos*,



Bestandsplan Naturraum

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde im Rahmen der Flurbereinigung entlang der Besiedlung als Abgrenzung zur offenen Feldflur eine Hecke aus Feldgehölzen angepflanzt. Sie liegt außerhalb des Plangebietes und wird auf jeden Fall erhalten.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Hecken dienen der Einfriedung der einzelnen Grundstücke und werden ebenfalls erhalten, sofern die Grundstücke bebaut sind.

Einzelbäume auf nicht bebauten Grundstücken können durch Baumaßnahmen entfallen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich folgender Flächenvergleich

Flächenbilanz Eingriff	Planung 1985	Planung 2013
Flächeninanspruchnahme	4785 m ²	4783 m ²
WA GRZ 0,4	2828 m ²	2531 m ²
MD GRZ 0,4	1739 m ²	2038 m ²
Straßenflächen	218 m ²	214 m ²

Da sich die Größe der versiegelten Flächen nahezu decken, braucht hier kein zusätzlicher Ausgleich geschaffen zu werden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um keine ungleiche Behandlung zwischen den bereits bebauten und den noch zu bebauenden Grundstücken im Plangebiet zu erhalten werden die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen.

- Einzäunungen entlang der Straßengrenze mit Mauern über 50 cm und Zäunen über 1,20 m ab OK-Straßenniveau sind unzulässig.
- Vorgärten dürfen bis max. 70 % befestigt werden. Der Rest ist als Ziergarten zu nutzen und offen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Sichtdreiecke: Bepflanzungshöhe ≤ 50 cm
- Je Baugrundstück sind mind. 2 großkronige Obst- oder einheimische Laubbäume zu pflanzen (z.B. Ahorn, Eiche, Buche etc.).

Hinweise:

Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen:

- a) öffentl. Grünflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen (Tief- und Hochbau) Maßnahmen bzw. Erdarbeiten.
- b) private Grünflächen spätestens ein Jahr nach Erstellung des Rohbaues.

5 Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt. Konflikte mit den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung (ROP) und der Landesentwicklungsplanung (LEP IV) werden nicht gesehen.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept



Bebauungsplanänderung

Das städtebauliche Konzept des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird im Prinzip beibehalten. Die Baufenster werden an die Gegebenheiten bzw. Wünsche angepasst. Dadurch bedingt ergibt sich eine Verschiebung der Nutzungsänderungsgrenze. (siehe Pkt. 6.3)

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Innerortsstraßen „Höhenweg“, „Fichtenweg“ und „Tannenweg“ vorhanden.

Der hintere Bereich der Parz. 29/4, für den ein konkreter Bauantrag vorliegt, wird durch einen Privatweg (Parz. 28/12) erschlossen. Dieser wird im Bebauungsplan „Weg besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Zweck „Erschließung der Parz. 29/4“ festgesetzt. Die Parz. 28/12 ist zu diesem Zweck bereits vom Eigentümer von der Parz. 29/4 abgekauft worden.

6.2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch vorh. Leitungen gewährleistet.

6.2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorh. Mischwasserleitungen mit Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage Bettenfeld und ist damit gesichert.

6.2.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Alle erforderlichen Leitungen für die Energieversorgung und die Telekommunikation sind vorhanden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

In dem vorhandenen rechtswirksamen Bebauungsplan wurde der Planbereich durch eine von Nord nach Süd verlaufende Nutzungsänderungsgrenze geteilt in MD-Gebiet (westlich) und WA-Gebiet (östlich). Diese Teilung war der seinerzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung geschuldet. Inzwischen ist in einer Entfernung von ca. 100 m bis zur Nutzungsänderungsgrenze am westlichen Rand des WA-Gebietes nur noch der Haupterwerbslandwirt Wolfgang Regh ansässig, der große Teile seines Betriebes auch bereits weiter in westlicher Richtung ausgelagert hat.

Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, dass die Nutzungsänderungsgrenze, bedingt durch die gewünschte Vergrößerung des Baufensters, auf die Parzellengrenzen nach Osten verschoben wird. Da für die Parz. 29/4 bereits ein Bauantrag für ein Wohnhaus vorliegt und die Parz. 28/13 bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, betrifft die Möglichkeit einer Bebauung mit einem zul. Gewerbe- oder Handwerksbetrieb bzw. landwirtschaftlichen Betrieb nur noch die Parz. 28/9, deren Wahrscheinlichkeit die Gemeinde jedoch als äußerst gering betrachtet.

De Facto ist es natürlich so, dass die Möglichkeit einer Nutzung nach BauNVO § 5 durch die Verschiebung der Nutzungsänderungsgrenze nach Osten näher an die vorh. Wohnbebauung im WA-Gebiet rückt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

und Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

6.4 Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird anhand des bestehenden Bebauungsplanes nach § 16 BauNVO festgelegt.

- **GRZ 0,4**

6.4.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls wie auch die Grundflächenzahl wie im bestehenden Bebauungsplan nach § 16 BauNVO festgelegt.

- **GFZ 0,8**

6.4.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 (2) BauNVO mit **2** festgelegt.

6.4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach dem vorhandenen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird auch hier die Höhe der baulichen Anlagen nicht festgesetzt, sie ist lediglich durch die Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. In der überwiegend vorhandenen Bebauung sind keine negativen Auswüchse zu erkennen, insofern reicht diese Regelung aus.

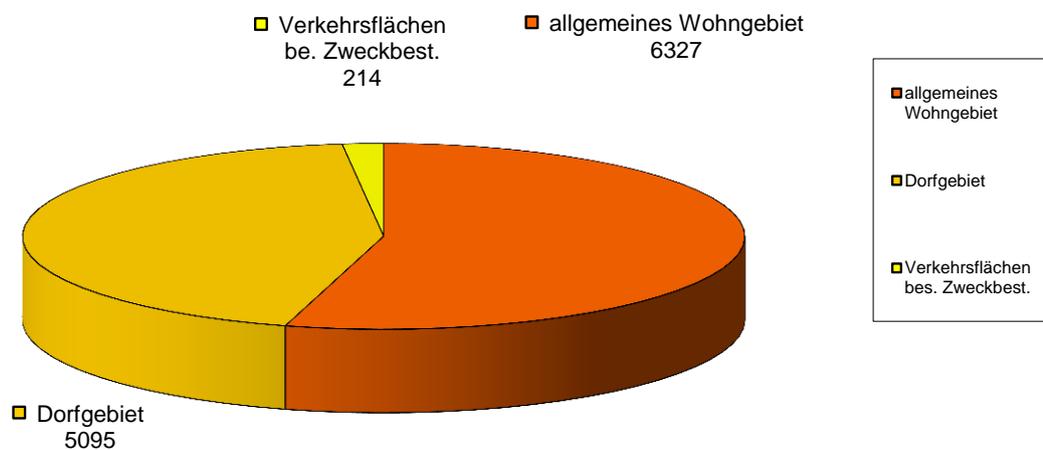
6.4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden von der Landesbauordnung (LBO) Rheinland-Pfalz geregelt.

Bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden, die einen Grenzabstand von mind. 3 m haben, kann die Firstrichtung und die Dachneigung (bis zur auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Dachneigung) frei gewählt werden. Garagen und eingeschossige Nebengebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand nach § 8 LBO errichtet werden, erhalten grundsätzlich ein Flachdach. Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. einen Abstand von 5,50 m in Einfahrtrichtung haben.

7 Flächenbilanzierung

Bezeichnung	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet – WA	6.327
Dorfgebiet – MD	5.095
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	214
Summe	11.636



Realisierung und Kosten

Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an. Die Kosten für die Privaterschließung der Parz. 29/4 trägt der Eigentümer der Bauparzelle.

8 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Ortsgemeinde Bettenfeld am 23.05.2013 gefasst.

Der Zeitraum für die Offenlage des Bebauungsplanes ist vom 07.06. – 28.06.2013 festgelegt.

Ortsgemeinde

Bettenfeld, den

.....

Reinhold Meuers

Ortsbürgermeister