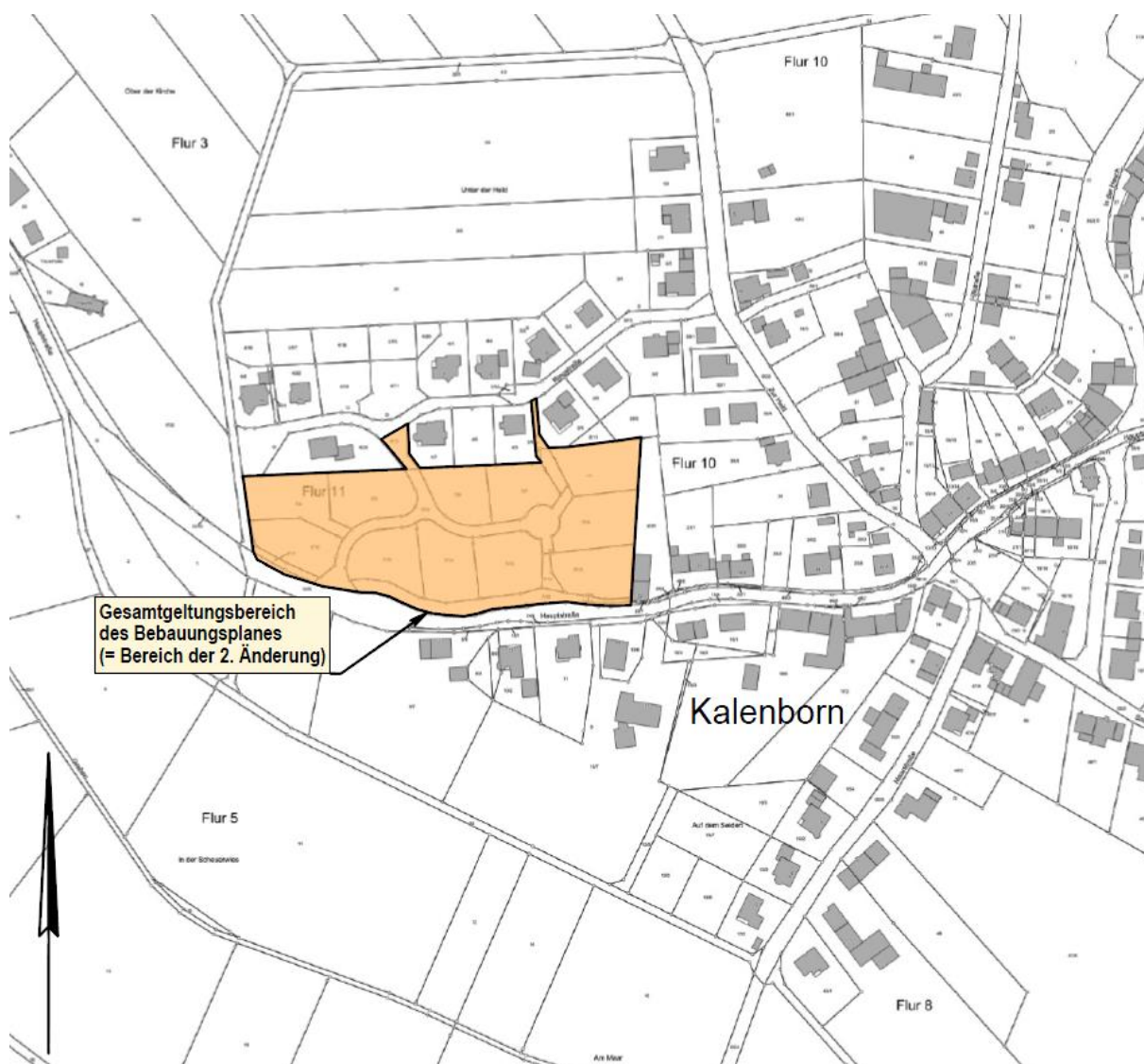


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern Teilgebiet „Unter der Held II“, 2. Änderung

- Begründung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB,



Stand: Entwurf für erneute Offenlage (August 2019)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.3	Altablagerungen .....	5
2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.5	Schutzgebiete/-objekte.....	5
<b>3</b>	<b>Begründung der Planänderungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Beurteilung der Umweltbelange .....</b>	<b>9</b>

## **1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt**

---

Nachdem der Bebauungsplan „Unter der Held II“ im Ortsteil Kalenborn bereits im Jahr 2017 um eine Baufläche erweitert wurde, hatte der Ortsgemeinderat Kalenborn-Scheuern in seiner Sitzung am 11.10.2018 die nochmalige Änderung des Bebauungsplanes „Unter der Held II“ dahingehend beschlossen, die geplante Erschließungsanlage der vorhandenen Lage der Entwässerungsleitung der Verbandsgemeindewerke entsprechend anzupassen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Baufenster aller Baugrundstücke im Baugebiet „Unter der Held II“ auf das maximale Maß zu erweitern. Des Weiteren ist eine Änderung der Textfestsetzungen vorgesehen.

Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, da sich die Änderungen auf ein bestehendes, durch einen Bebauungsplan bereits überplantes Gebiet beziehen. Es werden dabei redaktionelle Anpassungen der rechtsgültigen Planung infolge der zwischenzeitlich vorgenommenen Parzellierung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt mit rd. 2895,6 m<sup>2</sup> (9.652 m<sup>2</sup> x 0,3) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Es wird ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Grün- und Freiflächen, denen eine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann und für die erhebliche Umweltauswirkungen durch eine Überplanung hervorgerufen werden können, liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Die Umweltbelange wurden mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans geprüft und abgehandelt.

Es entfallen somit in dieser 2. Änderung des Bebauungsplans das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13a BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2 Bestandssituation

---

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von circa 12.454 m<sup>2</sup> und erfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 10: Flurstücks-Nr. 20/9, 20/10, 20/11, 48/3 (teilw.)

Flur 11: Flurstücks-Nr. 3/10, 4/5 (teilw.), 7/3, 24/1, 24/2, 24/5 (teilw.) (Kreisstraße), 26/2,

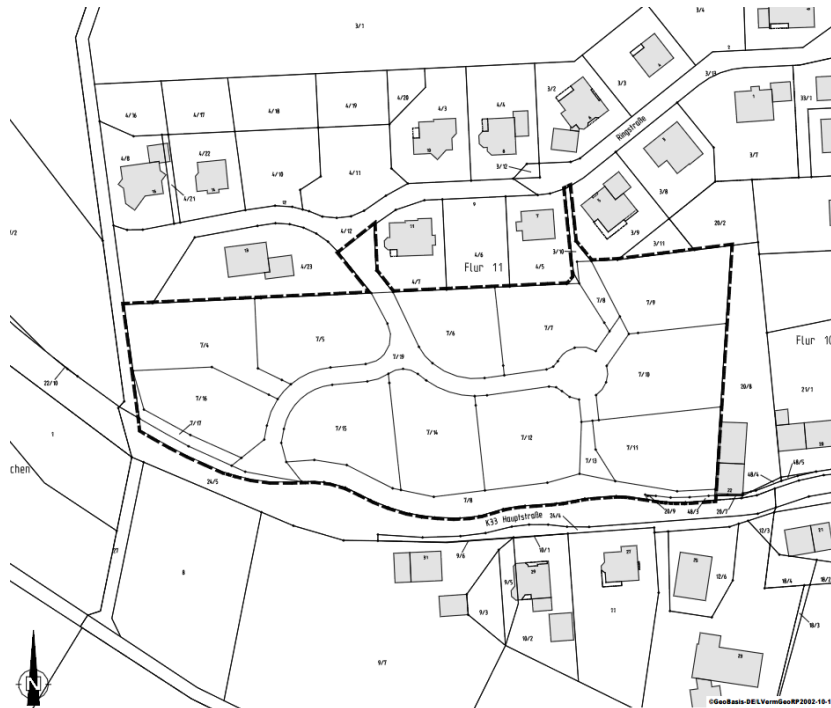


Abbildung 1: Geltungsbereich;  
unmaßstäblich

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Mai 2019 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

### 2.2 Planungsrechtliche Situation

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein (Stand Juli 2006, 1. Fortschreibung) für die Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern werden die vom Änderungsbereich erfassten Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

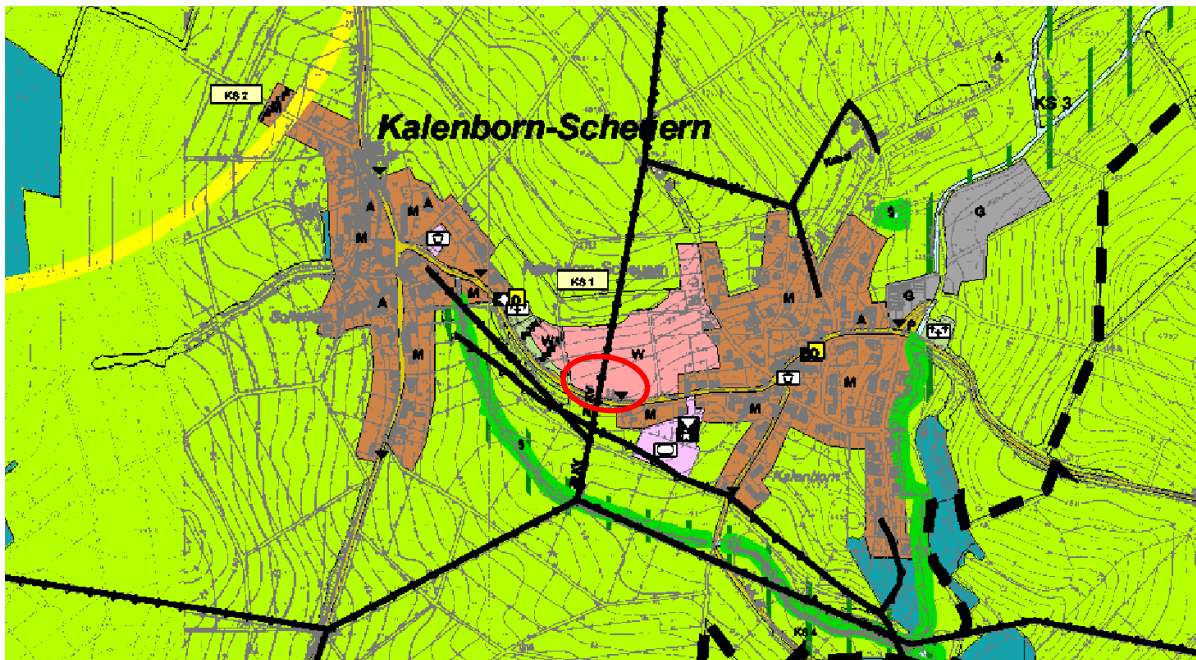


Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein, Stand: 2006

### 2.2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich liegt bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan („Unter der Held II“) vor. Dieser soll nun im Rahmen der 2. Änderung hinsichtlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen angepasst werden.

### 2.2.3 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt.

### 2.3 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### 2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

### 2.5 Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Kalenborn-Scheuern im Naturpark Vulkaneifel.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, biotopkartierten Flächen oder pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope).

Auch Schutzgebiete des Natura 2000 Netzes sind im näheren Umfeld der Ortsgemeinde nicht vorhanden.

### 3 Begründung der Planänderungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert<sup>1</sup>:

Festsetzungen bisherige Fassung einschl. 1 Änderung von 12/2017	Neue Festsetzungen / 2. Änderungen für 2. Offenlage
<p>1.1.2 - Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Traufhöhe:</p> <p>Talseitige Erschließung <b>6,00 m</b> Bergseitige Erschließung <b>4,50 m</b></p> <p>Firsthöhe:</p> <p>Talseitige Erschließung <b>9,00 m</b> Bergseitige Erschließung <b>7,50 m</b></p>	<p>1.1.2 - Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Traufhöhe:</p> <p>Talseitige Erschließung <b>6,50 m</b> Bergseitige Erschließung <b>5,50 m</b></p> <p>Firsthöhe:</p> <p>Talseitige Erschließung <b>10,00 m</b> Bergseitige Erschließung <b>8,80 m</b></p>
<p>1.3.2 – Stellplätze und Garagen</p> <p>Ausnahmsweise können Stellplätze im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen (öffentlicher) Straßenbegrenzungslinie und vorderster Bau-grenze) zugelassen werden, wenn diese unmittelbar an die Grundstückszufahrt angeordnet werden und eine Fläche von <b>20 m<sup>2</sup></b> nicht überschreiten.</p>	<p>1.3.2 – Stellplätze und Garagen</p> <p>Ausnahmsweise können Stellplätze im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen (öffentlicher) Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) zugelassen werden, wenn diese unmittelbar an die Grundstückszufahrt angeordnet werden und eine Fläche von <b>30 m<sup>2</sup></b> nicht überschreiten. <b>Die Befestigung muss mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sein.</b></p>
<p>1.4 - Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen</p> <p>Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind grundsätzlich über die Planstraße A an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Grundstückszu- und -ausfahrten zur K 33 sind in den als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitten nicht zulässig. Lediglich im östlich des Fußweges gelegenen Bereich ist zur Erschließung des südlichsten der vorgeschlagenen Grundstücke die Anlage einer bis zu 3,00 m breiten befestigten Grundstückszufahrt zur K 33 (Hauptstraße) innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.</p>	<p>1.4 - Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen</p> <p>Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind grundsätzlich über die Planstraße A an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Das vorhandene Fahrrecht im westlichen Teil soll rausgenommen werden und die Erschließung des Grundstücks durch den vorhandenen Wendehammer der Ringstraße erfolgen.</p>

<sup>1</sup> Änderungen und Ergänzungen in den Textfestsetzungen sind rot hervorgehoben.

<p>2.1.2 - Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken</p> <p>Auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z. B: von Dachflächen), das nicht als Brauchwasser genutzt wird, in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen bzw. Kleingewässern breitflächig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche gegeben. Überschüssiges Wasser soll mittels offener Gräben in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p>	<p>2.1.2 - Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken</p> <p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>2.1.3 - Extensivierung und Strukturierung der externen Kompensationsfläche „Am Weierberg“ (Ordnungsbereich „M1“)</p> <p>Die vorhandene Weide ist als Einzelgehölz dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen, da die Weide nicht mehr existiert.</p>
<p>2.2.1 - Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen</p> <p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mit Alleebäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 6 Alleebäume zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen.</p>	<p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>2.2.4 – Fassadenbegrünung</p> <p>Fassadenflächen im Langebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Es ist alternativ zulässig, je angefangene 5 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Strauch zur „inneren Durchgrünung“ zu pflanzen.</p>	<p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen, da nicht mehr zeitgemäß.</p>
<p>3.1.1. - Dachform</p> <p>Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform frei.</p>	<p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen.</p>

<p>3.1.4. - Dacheindeckung</p> <p>Alle Dacheindeckungsmaterialien aus glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig.</p>	<p>Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen, da nicht mehr zeitgemäß.</p>
<p>3.3 - Einfriedungen</p> <p>Für Einfriedungen von Grundstücken sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher sowie Holzzäune zulässig.</p>	<p>3.3 Einfriedungen</p> <p>Für Einfriedungen von Grundstücken sind neben Hecken und Sträuchern ortsübliche Zäune sowie Gabionen zulässig. Die max. Höhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.</p>

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wird die Ortsdurchfahrtsgrenze bis zur Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße 33 (Hauptstraße) weiter Richtung Westen verschoben. In der Folge kann auf der Abstand der Baufenster von 15 m (**Bauverbotszone** zur Kreisstraße) östlich der Planstraße A im Bereich der Parzelle 7/15 verzichtet werden. In Analogie zu den östlich gelegenen Flurstücken wird das Baufenster bis auf 5,00 m parallel zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden.



*Bauverbotszone,  
Stand 1. Offenlage*



*Bauverbotszone,  
Stand 2. Offenlage*

Im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 6 Laubbäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung‘ aufgeführt. Darüber hinaus sollten auch Obstbäume vorgesehen werden, die im Anhang zu der Textfestsetzungen ergänzt werden.



Unverändert bleiben folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (WA)
- Zahl der Vollgeschosse (II)
- Bauweise (o)
- Nebenanlagen
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wasserdurchlässige Beläge, Extensivierung und Strukturierung der externen Kompensationsfläche „Am Weierberg“ (Ordnungsbereich M1)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (Randliche Eingrünung (Ordnungsbereiche A1), Innere Durchgrünung der Wohngebiete)
- Sonstige Grünordnungsmaßnahmen
- Örtliche Bauvorschriften (Dachaufbauten, Fassaden- und Wandgestaltung)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### **4 Beurteilung der Umweltbelange**

---

Die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Unter der Held II“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Dabei wird kein Umweltbericht erstellt, denn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die relevanten Umweltbelange wurden im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans betrachtet und in eine sachgerechte Abwägung eingestellt. Da mit der zweiten Änderung der Geltungsbereich nicht verändert wird und lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden, ist eine erneute Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter obsolet.

Kalenborn-Scheuern, den

.....

- Ortsbürgermeisterin -

(Siegel)