

Begründung

zum

Bebauungsplan

„Gleesbachtal, 3. Änderung“

Gemeinde: Burgbrohl

Verbandsgemeinde: Brohltal

Gemarkung: Burgbrohl

Flur: 25

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung
vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Satzungsexemplar

Stand: August 2000

Gliederung:

- 1.0 Anlaß und Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gleesbachtal“ der Gemeinde Brohlthal
- 2.0 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohlthal
- 3.0 Darlegung der Bebauungsplanänderungen und Abwägung gem. § 1 (6) BauGB
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Belange der Ver- und Entsorgung sowie des Gewässerschutzes
 - 3.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 3.3.1 Lärmschutz
 - 3.3.2 Altablagerungen
 - 3.4 Belange der Landespflege
- 4.0 Bodenordnung
- 5.0 Kostenschätzung

Anhang:

- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Orientierende Schadstoffuntersuchung

1.0 Anlaß und Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gleesbachtal“ der Gemeinde Brohltal

Der Rat der Gemeinde Brohltal hat in seiner Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gleesbachtal“ dahingehend beschlossen, daß die an der „Erlenstraße“ ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen auf der Parzelle 77/4 nach Nordosten hin erweitert werden. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden weitere vier Baugrundstücke ausgewiesen.

Anlaß für diese Änderung ist ein entsprechender Antrag des privaten Grundstückseigentümers.

Da die Änderungsfläche fast vollständig innerhalb einer registrierten Altablagerungsfläche liegt, wurde sie im wirksamen Bebauungsplan „Gleesbachtal“ aus dem Jahre 1995 vorsorglich als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Seitens des Grundstückseigentümers wurde nunmehr mittels eines Gutachtens der Nachweis erbracht, daß es sich bei den Altablagerungen im wesentlichen um unproblematischen Bauschutt handelt. Die Befürchtung, die zur Ausweisung der Änderungsfläche als „private Grünfläche“ in der Ursprungsplanung führte, von der Altablagerung könnten negative Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung ausgehen, hat sich nicht bestätigt. Die Gemeinde Burgbrohl stimmt daher einer Änderung des Bebauungsplanes zu.

Aufgrund der Tatsache, daß im Verlauf der „Erlenstraße“ alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen durchgängig vorhanden sind, trägt die zusätzliche Baulandausweisung zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung besagter Versorgungseinrichtungen in diesem ansonsten nur einseitig bebauten Straßenabschnitt bei.

Durch die Schaffung baulicher Raumkanten nördlich / talseitig der „Erlenstraße“ kann zudem das Erscheinungsbild der Anliegerstraße in geeigneter Weise vervollständigt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung einer kleinteiligen, an den Baubestand in der Nachbarschaft angepassten Wohnbebauung zu schaffen.

2.0 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal ist seit dem 06.08.1982 wirksam. Seit dieser Zeit wurde er in förmlichen und vereinfachten Änderungsverfahren konstant fortgeschrieben, um der städtebaulichen Entwicklung der 17 verband-sangehörigen Ortsgemeinden Rechnung zu tragen.

Für den Bereich der vorliegenden Änderungsplanung sah der Flächennutzungsplan bereits in seiner Urfassung nördlich / talseitig der „Erlenstraße“ die Entwicklung einer geschlossenen Wohnbauzeile vor.

Da der 1995 aufgestellte Bebauungsplan „Gleesbachtal“ aus den unter Punkt 1.0 aufgeführten Gründen insgesamt hinter diesen Vorgaben zurückblieb, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung an den Bebauungsplan inhaltlich angepaßt: die von Altablagerungsflächen überlagerten Bereiche wurden auch im FNP vorsorglich als Grünflächen ausgewiesen.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse zur Unbedenklichkeit der registrierten Altablagerung Nr. 13104202-215 greift die Gemeinde Brohltal ihre ursprüngliche Planungsabsicht, die „Erlenstraße“ weitgehend als geschlossenen und städtebaulich homogenen Straßenzug zu entwickeln, wieder auf.

Anläßlich eines Ortstermines am 10.08.1999 mit Vertretern der Kreisverwaltung Ahrweiler, der Verbandsgemeinde Brohltal und der Ortsgemeinde Burgbrohl wurde festgestellt, daß sich der zu überplanende Bereich ohne den Bebauungsplan als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile darstellt. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache kann die Änderung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden, trotz abweichender Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Erst im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dann die Ausweisung einer Wohnbaufläche in dem durch den Bebauungsplan überplanten Umfang vorzunehmen.

3.0 Darlegung der Bebauungsplanänderungen und Abwägung gem. § 1 (6) BauGB

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im vollen Umfang den Inhalten der wirksamen Planung. Hierdurch soll die Fortführung der für die „Erlenstraße“ zwischenzeitlich charakteristischen 1-2-Familienhausbebauung und eine Gleichbehandlung aller Bauherren sichergestellt werden. Dabei berücksichtigt die 3. Änderung auch die zwischenzeitlich durchgeführten sonstigen förmlichen und vereinfachten Änderungen, wonach z.B. die max. Geschossigkeit für das Baugebiet bereits seit Jahren mit „IIS“ vorgegeben ist.

Aufgrund der örtlichen Geländemerkmale war die ursprüngliche Festsetzung „IID“, nach der das oberste zulässige Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß unter Dachschrägen zu gestalten ist, nicht sachgerecht. Die vorhandenen Geländeversprünge von 2,0 - 4,0 m begünstigt den Ausbau des Sockelgeschosses zum Vollgeschoß (IIS).

Als überbaubare Grundstücksflächen wurden in der Änderungsplanung lediglich diejenigen Bereiche ausgewiesen, für die gemäß Bodengutachten hinsichtlich den vorhandenen Altablagerungen Unbedenklichkeit festgestellt werden konnte. Die in der Planzeichnung dargestellten hinteren Baugrenzen orientieren sich dabei an der vom Gutachter durchgeführten ergänzenden Bohrungen zwischen Schurf 3 und Bohrsondierung 4 (BS 4), mit der belegt wird, daß im Abstand von 18,0 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Altablagerungen / Auffüllungen angetroffen wurden (vergl. Gutachten in der Anlage sowie Punkt 3.3.2 der Begründung). Die überbaubare Grundstücksfläche stellt sich somit als 12,5 m tiefes, mit einem Abstand von 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufendes Bauband dar.

Bezüglich der sonstigen in die Änderungsplanung übernommenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird auf die Begründung zur Ursprungsplanung verwiesen.

3.2 Belange der Ver- und Entsorgung sowie des Gewässerschutzes

Wesentlich für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Tatsache, daß das Baugebiet „Gleesbachtal“ bereits vollständig erschlossen ist und sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen somit vorhanden sind. Die Entwässerung des geplanten Gebietes kann über den vorhandenen Kanal in der „Erlenstraße“ erfolgen. Die Kanaltiefe in der „Erlenstraße“ beträgt in dem be-

treffenden Bereich 3,20 m – 3,40 m, eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist somit möglich. Mit Blick auf eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen und eine optimiertere Kostenverteilung drängt sich eine bauliche Nutzung der Änderungsfläche geradezu auf.

Vor diesem Hintergrund sowie im Zuge der Gleichbehandlung aller Bauherren im Baugebiet wird für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke auf die ergänzende Festsetzung zur Regenwassersammlung in der Ursprungsplanung verwiesen.

Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt.

Die Baugrundstücke halten zum nördlich verlaufenden „Gleesbach“ einen Abstand von 50 - 30 m ein.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

3.3.1 Lärmschutz

In der Ursprungsplanung wurden aufgrund der relativen Nähe der geplanten Wohnbebauung zu einem im Baugebiet bestehenden gewerblichen Bauhof sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage hierfür war ein entsprechendes Schallgutachten (siehe Begründung der Ursprungsplanung).

Durch den größeren Abstand, den die Baugrundstücke der Änderungsplanung zu dem im Nordwesten des Baugebietes gelegenen Bauhof einhalten, ist für die neue Wohnbebauung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den nördlichen Fassaden nicht erforderlich. Die für das Gewerbegebiet festgesetzten aktiven Immissionsschutzfestsetzungen ha-

ben unabhängig von der vorliegenden Änderung weiterhin Gültigkeit.

3.3.2 Altablagerungen

Im Auftrag des Grundstückseigentümers wurde die im Änderungsgebiet gelegene Altablagerung Reg.-Nr. 13104202-215 von dem Büro für Geotechnik Witt + Jehle aus Koblenz im Rahmen einer „Orientierenden Schadstoffuntersuchung“ gutachterlich beurteilt.

Das Gutachten ist der Begründung in der Anlage beigelegt (wobei besagte Altablagerung hier irrtümlich mit der Reg.-Nr. 13104202-202 bezeichnet wird). Hier wird auch auf die Textlichen Festsetzungen, Ziffer 3.0 verwiesen.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit von Grundstücksteilen und somit der Anlaß für die vorliegende Bebauungsplanänderung basieren auf folgenden Ergebnisse des Gutachtens:

1. Die tatsächliche Ausdehnung der Altablagerungsfläche ist geringer als in der Ursprungsplanung dargestellt. Gemäß Ergänzungsschreiben vom 05.07.1999 und Darstellung in der Anlage 2 zum Gutachten kann davon ausgegangen werden, daß sich entlang der „Erlenstraße“ in einem Abstand von rd. 18,0 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Auffüllungen oder Altablagerungen finden. Diese Fläche steht damit für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.
2. Nach den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich bei den Auffüllungen primär um Erdaushub, durchsetzt mit Bau-schutt. Hinweise auf Siedlungsabfälle und Hausmüll liegen nicht vor. Die Bodenluft wies keinerlei Anzeichen auf Deponiegas auf. Daher besteht **keine Gefahr**, daß horizontal migrierendes Deponiegas in die angrenzende Bebauung eindringen kann.

Somit kann gemäß Gutachten bis zur Grenze der Altablagerung eine Bebauung erfolgen. Empfohlen wird allerdings, im Bereich der alten Auffüllungen (zukünftige Hausgärten) das Gelände „aufzuhöhen“, z.B. durch Ausbringung von gewachsenem, nicht verunreinigten Bodenaushub.

Entsprechend den gutachterlichen Vorgaben bzw. der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord) im Rahmen des Bebauungsplanvorverfahrens wurden in den Textfestsetzungen, Ziffer 3.0 zur Änderungsplanung folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. die Baugrundstücke müssen im Bereich der **kartierten** Altablagerungsfläche nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Gutachten im Anhang zur Begründung) in einer Stärke von mindestens 50 cm mit unbelastetem Boden überdeckt werden.
2. Eventuell vorgesehene Grabungen im Bereich der **kartierten** Altablagerungsfläche sind zu planen und der SGD-Nord vor Durchführung unter Vorlage der Planung anzuzeigen.
3. Grundwasserentnahmen sind auf diesen Grundstücken nicht zulässig.
4. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Oberflächenwasser ist im Bereich der Altablagerung nicht erlaubt.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) wurde seitens des Grundstückseigentümers angeregt, unter Verweis auf das Gutachtenergebnis auf die Darstellung der Altablagerungsfläche in der Planzeichnung zu verzichten.

Hierzu wurde seitens der Ortsgemeinde Burgbrohl folgender Sachverhalt klargestellt:

Bei der Altablagerungsfläche auf dem Grundstück des Be-
denkenträgers handelt es sich um eine von der zuständigen
übergeordneten Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdi-
rektions Nord, vormals Bezirksregierung Koblenz) kartierte und
registrierte Altablagerung, bei deren Darstellung im Bebauungs-
plan es sich um eine **nachrichtliche Übernahme** handelt. We-
der die Gemeinde Burgbrohl als Trägerin der Bauleitplanung,
noch das ausführende Planungsbüro haben auf die Abgrenzung
und Darstellung des Altablagerungsbereiches Einflußmöglich-
keiten. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Darstellung in
den Bebauungsplan zu übernehmen.

In den Textfestsetzungen sowie im Gutachten, das Anlage zur
Planung ist, ist die Unbedenklichkeit der Altablagerung hinsicht-
lich der geplanten Nutzung (Wohnbauland) in Verbindung mit
Auflagen zur Nutzbarkeit des Grundstückes (keine Versickerung,
Abdeckung mit Mutterboden etc.) zweifelsfrei bestätigt. Dies
wurde so von der zuständigen Fachplanung (SGD-Nord bzw.
Bezirksregierung) auch anerkannt. Dies führt jedoch nicht auto-
matisch zur Aufhebung der flächenhaften Altablagerungskenn-
zeichnung im Bebauungsplan, zumal mit ihr für den Bauherren
Auflagen (s.o) verbunden sind.

Die Kennzeichnung in Planzeichnung und Legende wurde exakt
nach Pkt. 15.12 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV)
vorgenommen. **Entscheidend** ist hierbei der Verweis in der Le-
gende auf Textziffer 3.0 der Textfestsetzungen.

Eine Aufhebung der Flächendarstellung ist fachlich und rechtlich
ausgeschlossen.

Möglich ist jedoch eine **redaktionelle** Änderung und somit Min-
derung des Legendentextes.

Die flächenhafte Altablagerungsdarstellung wurde daher beibehalten. Der Legendentext wurde dahingehend redaktionell überarbeitet, daß neben der Altablagerungs-Registrier-Nr.:

13104202-215 der Hinweis auf Ziffer 3.0 der Textfestsetzungen hervorgehoben wurde. Die Formulierung „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ ist daraufhin entfallen.

Die inhaltlichen Aussagen des Bebauungsplanes werden durch die redaktionelle Änderung nicht berührt.

3.4 Belange der Landespflege

Um die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gleesbachtal“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft fachgerecht beurteilen zu können, wurde gemäß § 17 LPflG ein landespflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Hierin wird die Umwidmung des ursprünglich als private Grünfläche festgesetzten Bereiches hinsichtlich ihren Auswirkungen aus landespflegerischer Sicht geprüft.

Die im landespflegerischen Ziel- und Entwicklungskonzept (siehe Karte 2 zum LFB in der Anlage) aufgeführten Maßnahmen im Umfeld der geplanten Bebauung wurden, sofern sie innerhalb des Änderungsbereiches liegen, vollständig in die vorliegende Änderungsplanung integriert.

Bezüglich den außerhalb der Änderungsflächen vorgeschlagenen Maßnahmen des Zielkonzeptes wird auf die landespflegerischen Inhalte der Ursprungsplanung verwiesen.

Die einzelnen von der Landespflege vorgegebenen Maßnahmen gemäß Ziel- und Entwicklungskonzept entsprechen folgenden Textfestsetzungen:

- A3,G1 und G2: Pflanzgebotsfläche „A“ (Tz. 2.2.4) und Festsetzungen zur Grundstücksdurchgrünung (Tz. 2.2.2 und 2.2.3)
- G3: Einzelbaumpflanzungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Tz. 2.2.1)
- W1 und W2: versiegelte Flächen und Regenwassersammlung (Tz. 5.4.7 und 5.4.8 der Ursprungsplanung)
- B1: Hinweis (Tz. 3.0)

Alle übrigen geforderten Maßnahmen sind bereits Bestandteil des wirksamen Bebauungsplanes.

Entsprechend der Ausgleichsbilanzierung zum LFB (siehe dort Seite 24) beträgt das Verhältnis von Eingriffswert : Ausgleichswert ca. **1:2** .

Besonders vor dem Hintergrund, daß im Zuge der geplanten Wohnnutzung die Altablagerungsflächen versiegelt, bzw. mit nicht verunreinigtem Boden zusätzlich abgedeckt werden kann der Eingriff als kompensiert angesehen werden. Zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes sind nicht erforderlich.

4.0 Bodenordnung

Eine formelle Bodenordnung gemäß § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da sich der Änderungsbereich vollständig im Eigentum eines einzelnen Eigentümers befindet.

5.0 Kostenschätzung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gleesbachtal“ entstehen der Gemeinde Burgbrohl keine zusätzlichen Kosten.

Burgbrohl, im August 2000

Anhang:

- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Orientierende Schadstoffuntersuchung