

Ortsgemeinde Serrig



Bebauungsplan Teilgebiet „Im Braus“ - Erweiterung

**1. Änderung im Verfahren
gemäß § 13a i.V. mit § 13 BauGB**

Entwurf zur Offenlage

20. Dezember 2021

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Rechtsgrundlagen und den Verfahrensvermerken (Planurkunde). Die Begründung ist beigelegt. Alle Unterlagen finden sich im vorliegenden Dokument, das insgesamt 13 Seiten umfasst.

erstellt von: Büro Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung in der Planzeichnung und die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen.

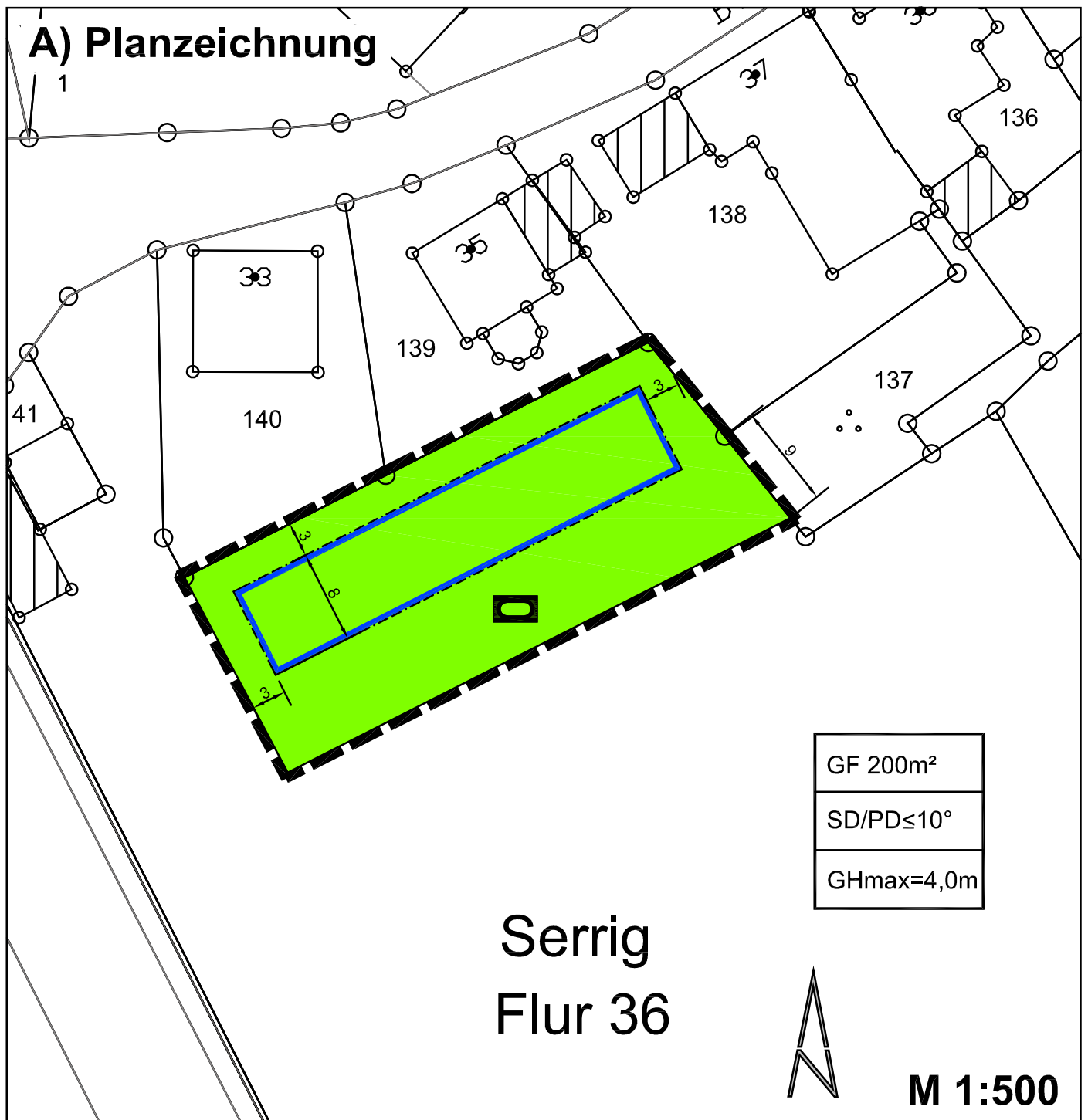
Im Übrigen bleiben die Textlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und der Bebauungsplanerweiterung unberührt.

Im vorliegenden Dokument finden sich die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen, die Rechtsgrundlagen, die Verfahrensvermerke und die Begründung.

Inhaltsverzeichnis

A)	Planzeichnung.....	3
B)	Textliche Festsetzungen	4
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C)	Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.....	6
D)	Verfahrensvermerke	7
E)	Begründung.....	9
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis.....	9
2	Verfahren	9
3	Plangebiet.....	9
4	Planungsalternativen.....	11
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
7	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	12
8	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	13

A) Planzeichnung



GF 200m ²
SD/PD ≤ 10°
GHmax=4,0m

Serrig
Flur 36



M 1:500

Datengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, Datenbestand von Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, 01/2021

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR Grundfläche
GHmax maximale Höhe der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz und Nebenanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§88 LBauO)

SD Satteldach
PD Pultdach
≤ 10° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kataster mit Bebauung, Flurstücksgrenzen

5,30 Maßangabe in Meter

Ortsgemeinde Serrig
Bebauungsplan
"Im Braus" - Erweiterung
1. Änderung

Entwurf zur Offenlage
Dezember 2021

B) Textliche Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz und Nebenanlagen“ wird folgendes bestimmt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz und Nebenanlagen“ ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer baulichen Anlage zum Abstellen und Lagern von Materialien zulässig, die dem Betrieb der Sportanlage und weiteren örtlichen Vereinen für die Durchführung ihres jeweiligen Vereinszweckes dienen.

Diejenigen Flächen, die nicht als Gebäudezugänge / Zufahrt dienen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone darf die überbaubare Grundfläche maximal 200 qm betragen.

1.3 Höhe der baulichen Anlage i.V. mit der Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 4,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage des Geländes, gemessen in der Mitte der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches.

Oberer Bezugspunkt ist

- bei Satteldächern der oberste Punkt des Firstes
- bei Pultdächern die obere Trauflinie

Eine Überschreitung für die Errichtung technischer Anlagen¹ ist zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind zwei Laubbäume gemäß folgender Artenliste und Pflanzqualitäten zu pflanzen

Bergahorn	-	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	-	(Fagus sylvatica)
Spitzahorn	-	(Acer platanoides)
Stieleiche	-	(Quercus robur)
Traubeneiche	-	(Quercus petraea)
Winterlinde	-	(Tilia cordata)

¹ Z.B. Photovoltaikanlagen

Sommerlinde	-	(Tilia platyphyllos)
Walnuss	-	(Juglans regia)
Esche	-	(Fraxinus excelsior)
Salweide	-	(Salix caprea)

Pflanzqualität Hochstämme, StU mind. 16/18

Es sind nur herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigner Gehölze (BMU, Januar 2012) zu pflanzen. Für darüber hinaus gehende Bepflanzungen werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

1.5 Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 LWG)

Für die Befestigung von Zuwegungen oder Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu verwenden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des Eintrags in die Nutzungsschablone sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

Diese Textlichen Festsetzungen gehören zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Braus“ Erweiterung - 1. Änderung, der Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

C) Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Land

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

D) Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Serrig hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am _____ wurde der Änderungsentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis _____ gebeten.

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

Der Rat der Ortsgemeinde Serrig hat am _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB als Satzung

beschlossen

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell sowie auf der dortigen Homepage von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung am _____ in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister

E) Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Serrig und ihre Vereine haben Bedarf zur Erweiterung der vorhandenen Lagerkapazitäten für vereinseigene Materialien. Derzeit erfolgt diese Lagerung in einem Gebäude, das im Einfahrtbereich zum Sportplatz -von der Bahnhofstraße aus- liegt, das aber aufgrund der Bauarbeiten an der Unterführung abgebrochen werden muss. Zur Deckung des Bedarfs ist es schon seit längerer Zeit nicht ausreichend groß. Ziel des Neubaus ist es, die an verschiedenen Stellen im Ort lagernden Materialien der Vereine zu bündeln. In erster Linie besteht der Bedarf beim örtlichen Sportverein. Da auf dem Gelände des Sportplatzes, der auch zentral im Ort liegt, ausreichend Platz vorhanden ist, soll das Lagergebäude auch zur Unterbringung von Inventar anderer Vereine hier errichtet werden.

Eine Bauvoranfrage ist bereits gestellt worden. Mit Zwischenbescheid² hat die zuständige Kreisverwaltung mitgeteilt, dass der für den Sportplatz und sein Umfeld vorliegende Bebauungsplan Teilgebiet „Im Braus“-Erweiterung an der vorgesehenen Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern ausschließlich Grünfläche festsetzt. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung sind somit nicht vorhanden. Die Ortsgemeinde hat darum beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13a i.V. mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die Anforderungen des dortigen Absatzes 1 –die Grundzüge der Planung werden nicht berührt- erfüllt werden und insbesondere

- die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Im Braus“ liegt in der Ortsmitte von Serrig, südöstlich an die Bahnlinie angrenzend. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Siehe hierzu die nachfolgenden Abbildungen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 120/2 in Flur 36 der Ortsgemeinde Serrig. Er hat eine Größe von rd. 900 qm.

²

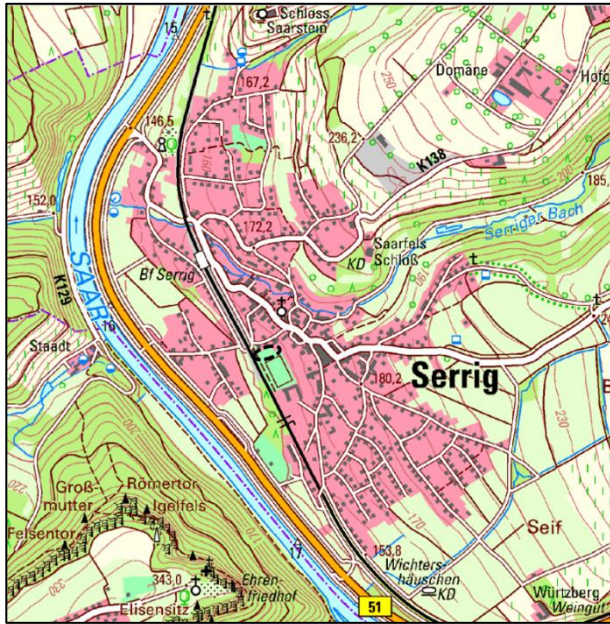


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte³, Darstellung Plangebiet (schwarzes Oval); ohne Maßstab

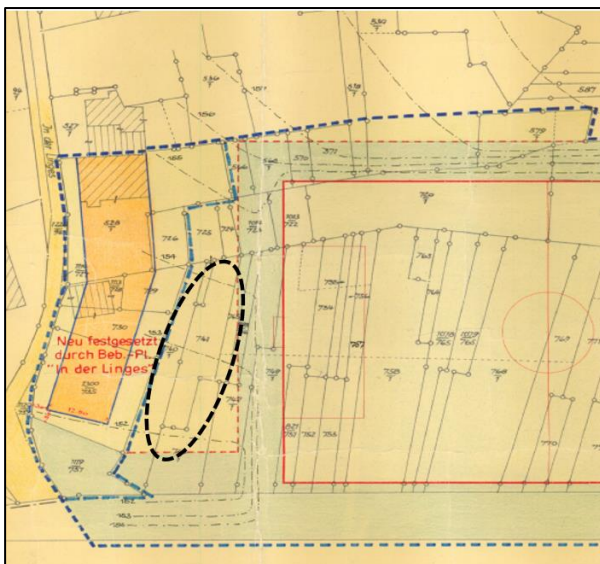


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Braus“⁴, Eintrag Änderungsbereich; ohne Maßstab

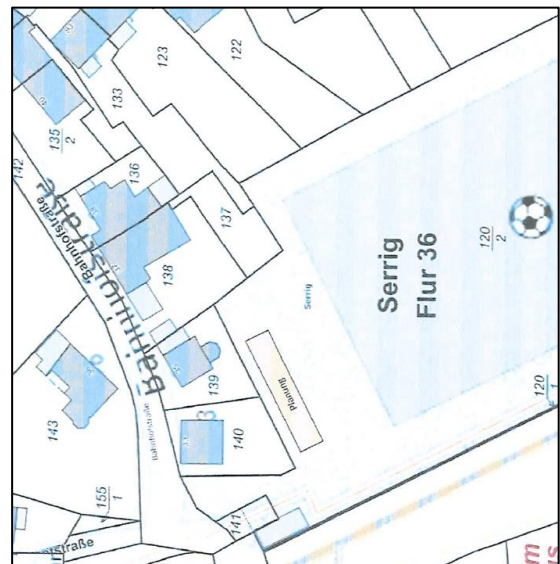


Abb. 3: Auszug Lageplan zum Bauantrag⁵; ohne Maßstab

3.2 Nutzung

Derzeit wird die überplante Fläche nicht genutzt, teilweise dient sie als Abstellfläche.

3.3 Erschließung, Entwässerung

Der Sportplatz und damit auch der Änderungsbereich werden über die vorhandene Anbindung an die Bahnhofstraße erschlossen.

³ LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2021): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000 rp_dtk25.fcgl, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet).

⁴ ORTSGEMEINDE SERRIG, Bebauungsplan „Im Braus“, 1. Änderung, rechtskräftig seit ###,

⁵ ORTSGEMEINDE SERRIG, Lageplan zur Bauvoranfrage, ANJA SCHREINER, Architektin AKRP, Charbuyer Straße 12, 54455 Serrig

Erschließungsanlagen für die Wasserversorgung sind nicht vorgesehen, ein Anschluss an die Kanalisation darum nicht erforderlich. Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an vorhandene Systeme gesichert.

4 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde hat keine anderen Grundstücke, die so zentral den Bedarf der Vereine an Lagerflächen decken könnte. Zudem liegt die Fläche weitgehend ungenutzt im Innerort und kann so einer aktiven Nutzung zugeführt werden, Flächenverbrauch am Ortsrand wird vermieden. Auch die Erreichbarkeit – Fahrzeuge, Fahrräder und auch Fußgänger- ist gut.

Auch auf der Fläche selbst ist diese Randlage der günstigste Standort, die Nachbarbebauung erfährt keine Beeinträchtigung.

5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der anzuwendenden Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Dies entbindet nicht von der Betrachtung bzw. der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bzw. die zu erwarteten Auswirkungen der Planung werden im Folgenden getrennt nach Schutzgütern dargestellt und eingeschätzt:

6.1 Schutzgut Boden / Fläche, Schutzgut Wasser

Bei dem gesamten Sportplatzgelände handelt es sich um einen aufgeschütteten Bereich. Dies ist zum Zeitpunkt der Anlage des Sportplatzes durchgeführt worden, um eine ebene Fläche zu erhalten. Aufgrund der bereits vorhandenen Aufschüttung und Verdichtung erfolgt durch die Maßnahme kein Verlust von natürlich gewachsenem Boden. Die vorhandene teilversiegelte Fläche wird durch die Überstellung mit einem Gebäude nun voll versiegelt.

Als maximale Grundfläche sind zur Begrenzung dieser Versiegelung 200 qm festgesetzt.

Auf der Fläche erfolgt bereits eine, wenn auch untergeordnete, Nutzung; die Planung ermöglicht keinen zusätzlichen Flächenverbrauch.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet und im Umfeld nicht. Die ohnehin durch die bereits vorhandene Verdichtung vorliegende Begrenzung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird nur zu einem untergeordneten Teil erhöht, in der Umgebung bleiben ausreichend unbefestigte Freiflächen vorhanden.

6.2 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt. Das Gebäude wird nicht oder nur geringfügig beheizt werden, Emissionen, die sich auf das Schutzgut Klima auswirken, erfolgen durch den Betrieb nicht. CO₂-Emissionen sind bei der Herstellung der verwendeten Baumaterialien möglich.

Mit der Umsetzung der Begrünung der verbleibenden Freiflächen werden wirksame Vegetationsflächen erhalten. Ebenfalls sind zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation zwei Bäume im Umfeld des Gebäudes zu pflanzen.

6.3 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Es handelt sich nicht um biotopkartierte Flächen.

Auf den geschotterten Flächen findet sich Ruderalvegetation. Die Nutzung für Tiere ist aufgrund der Verdichtung eingeschränkt. Ausweichquartiere finden sich in den benachbarten Gärten sowie am Bahndamm.

6.4 Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

6.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG) erfasst.

Der Geltungsbereich liegt, wie die gesamte Ortslage, im Naturpark Saar Hunsrück (07-NTP-071-003), jedoch außerhalb einer Kernzone.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und –objekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler).

6.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Aufgrund der Lage im Innerortbereich wird dieses Schutzgut nicht beeinflusst.

6.7 Immissionen

Baubedingte negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt sind. Durch die Nutzung der baulichen Anlagen sind keine Immissionen durch Lärm, Stäube oder Gerüche zu erwarten

6.8 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß den voranstehend gemachten Ausführungen und unter Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Entsprechend § 9 Abs. 5 BNatSchG und § 5 Abs. 4 LNatSchG ist in Bauleitplänen zu begründen, soweit von den Darstellungen der Landschaftsplanung abgewichen wird.

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Saarburg stellt für den Innenbereich besiedelte Fläche dar, somit erfolgt keine Abweichung.

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich weiterhin „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportplatz“, ergänzt um den Zusatz „Nebenanlagen“ festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung.

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche ist in Orientierung an die bereits vorliegende Objektplanung festgesetzt, unter Einräumung eines kleinen Spielraums für die tatsächliche Verortung des geplanten Lagergebäudes. Abstände zu den benachbarten Grundstücken sind mit mindestens 3,0 m, entsprechend der Mindestabstände laut Landesbauordnung, berücksichtigt.

Ebenfalls in Anlehnung an die Objektplanung ist die zulässige Grundfläche definiert. Hier wurde das absolute Maß von 200 qm gewählt, da dies im vorliegenden Fall den Planungswillen besser verdeutlicht als die relative Festsetzung einer Grundflächenzahl.

Für das eingeschossige Gebäude –Firsthöhe max. 4,0 m- ist ein leicht geneigtes Sattel- oder Pultdach vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Dies ist im Vergleich zu einem Flachdach günstiger für die Entwässerung und auch die Aufnahme der geplanten Photovoltaikanlage. Die flache Neigung korrespondiert mit der festgesetzten geringen Firsthöhe, die gewählt wurde, um die umgebenden Gartennutzungen optisch so wenig wie möglich zu beeinflussen.

Aus gestalterischen Gründen zur Aufwertung der Gesamtsituation ist das Anpflanzen von zwei Laubbäumen vorgegeben, eine entsprechende Artenliste mit standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen ist vorgegeben.

Soweit Befestigungen über die bisherige Schotterfläche hinaus vorgesehen sind sind diese mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung, die derzeit auch auf dem Grundstück stattfinden kann, weiter zu gewährleisten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Braus“ Erweiterung - 1. Änderung, der Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister