

Bebauungsplan "An der Kirch" Ortsgemeinde Steffeln, OT Auel



Bebauungsplan "An der Kirch" Ortsgemeinde Steffeln, OT Auel

Satzung, August 2016

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Steffeln
VGv Obere Kyll

Rathausplatz 1
54584 Jünkerath

Tel: 06597/ 16-0
Fax: 06597/ 16-128

Net: info@oberekyll.de
www.oberekyll.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AKRP)

Weihergasse 25
79761 Waldshut-Tiengen

Tel: 07741/ 9695490
0160/ 6005588

boeffgen@t-online.de



A	EINLEITUNG	
A I	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	
A I.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A I.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung	4
A 2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	5
B	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	
B I	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	
B I.1	Art der baulichen Nutzung	5
B I.2	Verkehrsflächen	5
B I.3	Grünflächen	5
B 2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	6
B 3	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
B 3.1	Rechtsfolgen der Planung, Bodenordnung	7
B 3.2	Planungsrecht	7
B 3.3	Kosten und Folgeinvestitionen	7
C	ANLAGEN	
C I	Rechtsgrundlagen	8

A EINLEITUNG

A I ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

A I.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Überlegung zur Aufstellung des Bebauungsplans "An der Kirch" geht auf Initiative der Gemeinde zurück, welche die Umgebung der denkmalgeschützten Filialkirche Auel von wohnbaulicher Nutzung in Zukunft freihalten möchte.

Nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) unterliegt das Plangebiet den Darstellungen "Gemeinbedarfsfläche" (Kirche, Kirchhof) und "Grünfläche" (Parkanlage) und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften somit zunächst einmal nicht anders baulich nutzbar. Um jedoch potentielle Bebauungen auch im Hinblick auf § 4 DSchG (Umgebungsschutz) rechtssicher auszuschließen, wird das Gebiet der verbindlichen Bauleitplanung im sog. vereinfachten Verfahren zugunsten einer dauerhaften Freihaltung unterzogen. Darüber hinaus wird die Frage nach einer Beitragsveranlagung der betroffenen Flurstücke eindeutig geklärt.

Neben Aspekten des Umgebungsschutzes legitimiert sich die Planung auch aus Angebot und Nachfrage bezüglich der örtlichen Wohnbaugrundstücken. So verfügt der Ortsteil Auel seit 2013 entlang "Zum Killenberg" über eine Ergänzungssatzung mit fünf Baugrundstücken sowie über weitere Baulücken im Bestand.

A I.2 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "An der Kirch" beansprucht mit seinem Geltungsbereich von rund 0,46 ha einen südlichen Teilbereich der Ortslage (Gemarkung) Auel mit den Flurstücken 47, 48, 49 (Kirchhof), 50, 53, 84/51 und 85/52 der Flur 4 (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand I. Quartal 2016). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das südlich der Ortslage Auel gelegene Plangebiet wird westlich von der Straße "An der Kirch" und östlich von der Hauptstraße sowie nördlich von tiefer gelegener Wohnbebauung und südlich von einem nicht näher bezeichneten, asphaltiertem Weg begrenzt.

Kennzeichnend für die örtliche Vegetation sind – neben Grab- und Rasenflächen – meist lineare Baum- bzw. Heckenstrukturen. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht ortstypische, wenngleich auf Friedhöfen häufig anzutreffende Lebensbäume (Thuja, fam. Zypressengewächse). Hinzu kommen Reste einer ausgeübten bzw. aufgegebenen gärtnerischen Nutzung im südwestlichen Bereich. Die übrigen Grünflächen werden im weitesten Sinne landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Topografisch betrachtet fällt das Gelände nach Norden und Osten deutlich ab, wobei zur Hauptstraße eine Stützmauer mit Treppe für die Hangsicherung sorgt. Der zentrale Kirchhof ist darüber hinaus mittels Mauern und Zaun baulich eingefriedet.

A I.3 Flächenbilanz

Bauflächen	1.180 m ²	Gemeinbedarfsfläche "Kirche", inkl. Hof- und Freiflächen
Verkehrsfläche	90 m ²	besondere Zweckbestimmung "Zufahrt" (Bestand)
Grünflächen	3.346 m ²	Friedhof und Parkanlage/ Garten (öffentlich und privat)

A 2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum insbesondere die nachstehenden übergeordneten Ziele und Leitbilder, welche in den regionalen Raumordnungsplänen jeweils konkretisiert und/ oder bereits gesichert sind (vgl. aktuelle Entwurfsfassung ROPI für die Region Trier). Demnach liegt Steffeln-Auel in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Z 134) sowie für Grundwasserschutz (Z 103).

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, 1985/95) liegt die gesamte Gemeinde Steffeln in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Bezüglich besondere Funktionen/ Eigenentwicklung wird der Gemeinde der Schwerpunkt Landwirtschaft zugewiesen.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020; mit integriertem Landschaftsplan) der Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt in seiner aktuellen Fassung vom Dezember 2006 das Plangebiet sowohl als Grünfläche, als auch als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

B I PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

B I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf "Kirche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind darin Kirchengebäude, nebst erforderlicher Zuwegungen und Aufenthaltsflächen.

B I.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur verkehrlichen Erschließung der Kirche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ("Z" = Zufahrt) festgesetzt.

Der nordwestliche Teil des Flurstücks 84/51 übernimmt als befestigter Weg die äußere Anbindung des zentralen Plangebiets.

B I.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden öffentliche, teilweise der Gemeinbedarfsfläche funktionell zugeordnete Grünflächen mit den (nachfolgenden) Zweckbestimmungen "Friedhof" sowie "Parkanlage" festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der Grünfläche "Friedhof" Fußwege sowie kleinere baulichen Anlagen, die ausschließlich Pflege und Unterhalt der Ruhestätten dienen. Innerhalb der "Parkanlage" ist eine gärtnerische Nutzung zulässig.

Die vorangegangenen planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich gemäß der Planungsabsicht auf den Fortbestand des Status quo. Im Zentrum steht der Erhalt des denkmalgeschützten Sakralgebäudes, der Grabstätten und des Funktionsgebäudes. Daneben bleibt die fußläufige bzw. verkehrliche Erreichbarkeit gegeben und die Grünflächen können auch in Zukunft weiterhin im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. Gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) werden die einzelnen Nutzungsbereiche jedoch konkretisiert und nach der örtlichen Vorprägung näher differenziert.

B 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B 2.1 Nachrichtliche Übernahmen

- **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet Nutzungsregelungen für Bau- und kulturgeschichtliche Denkmäler bezüglich der Katholischen Filialkirche St. Maria. Laut Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Kreis Vulkaneifel, 3/2010) handelt es sich hierbei um eine Saalbau von ca. 1760, mit älteren Teilen und Westturm von 1833. Auf dem Kirchhof befinden sich zudem Grabkreuz aus dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie ein aufwändiger Bildstock von vermutlich 1730.

Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind Funde (§ 16 DSchG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchG). In diesem Fall ist für einen Vorhabensträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchG).

B 2.2 Hinweise

- **Bodenschutz, Geologie und Gewässerschutz**

Durch die Bauleitplanung sind gemäß des Altablagerungskatasters des Landes Rheinland-Pfalz bislang keine bekannten Altablagerungen berührt. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurde bisher noch nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Nach den vorhandenen Unterlagen liegt das Plangebiet im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erschienenen Bergwerksfelder "Bertram", "Gottesgabe I" und "Markarius". Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümer liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld "Gottesgabe I" liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Für die Bergwerksfelder "Bertram" und "Markarius" ist laut den Unterlagen im Bereich des Plangebietes kein Altbergbau dokumentiert. In dem Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

- **Elektrizitätsversorgung (Westnetz GmbH)**

Für etwaig vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine etwaige Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

B 3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B 3.1 Rechtsfolgen der Planung, Bodenordnung

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die darauf eventuell erbrachten Aufwendungen (§ 39 BauGB - Vertrauensschaden) bedeutet die Bebauungsplanung keine Wertminderung. Die künftig gegebenen Nutzungsmöglichkeiten (Nicht-Bauland) insbesondere der privaten Flurstücke 47, 48 und 85/52 bleiben nicht hinter dem ursprünglich beabsichtigten Zulässigkeitsrahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Grünflächen) zurück.

Der jeweilige Eigentümer kann (gem. § 42 Abs. 3 BauGB) nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung (bspw. unbebautes Land) oder Einschränkungen der sonstigen Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (bspw. Verkauf, Verpachtung) verlangen. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemäße sich die Höhe der Entschädigung dann nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge vorgenannter o.ä. Beschränkungen ergibt.

Eine Änderung der aktuellen, d.h. ausgeübten Nutzung tritt hier nicht ein, so dass sich kein Wertunterschied im Sinne der o.g. Bedingungen ergibt. Die Planlegung begründet somit keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB gegenüber der Ortsgemeinde. Des Weiteren ist ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. und 88 BauGB nicht erforderlich.

B 3.2 Planungsrecht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder zur Erarbeitung eines Fachbeitrag Naturschutz besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet bzw. keine über den Bestand hinausgehende Bebauung vorsieht. Zudem werden keinerlei Schutzgebiet (FFH, VSG, NP, NSG, LSG usw.) berührt. Die Planung löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

B 3.3 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen lediglich Kosten für ein Planungshonorar, welches von der Gemeinde übernommen wird. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

C ANLAGEN

CI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (GVBl. S. 365)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)