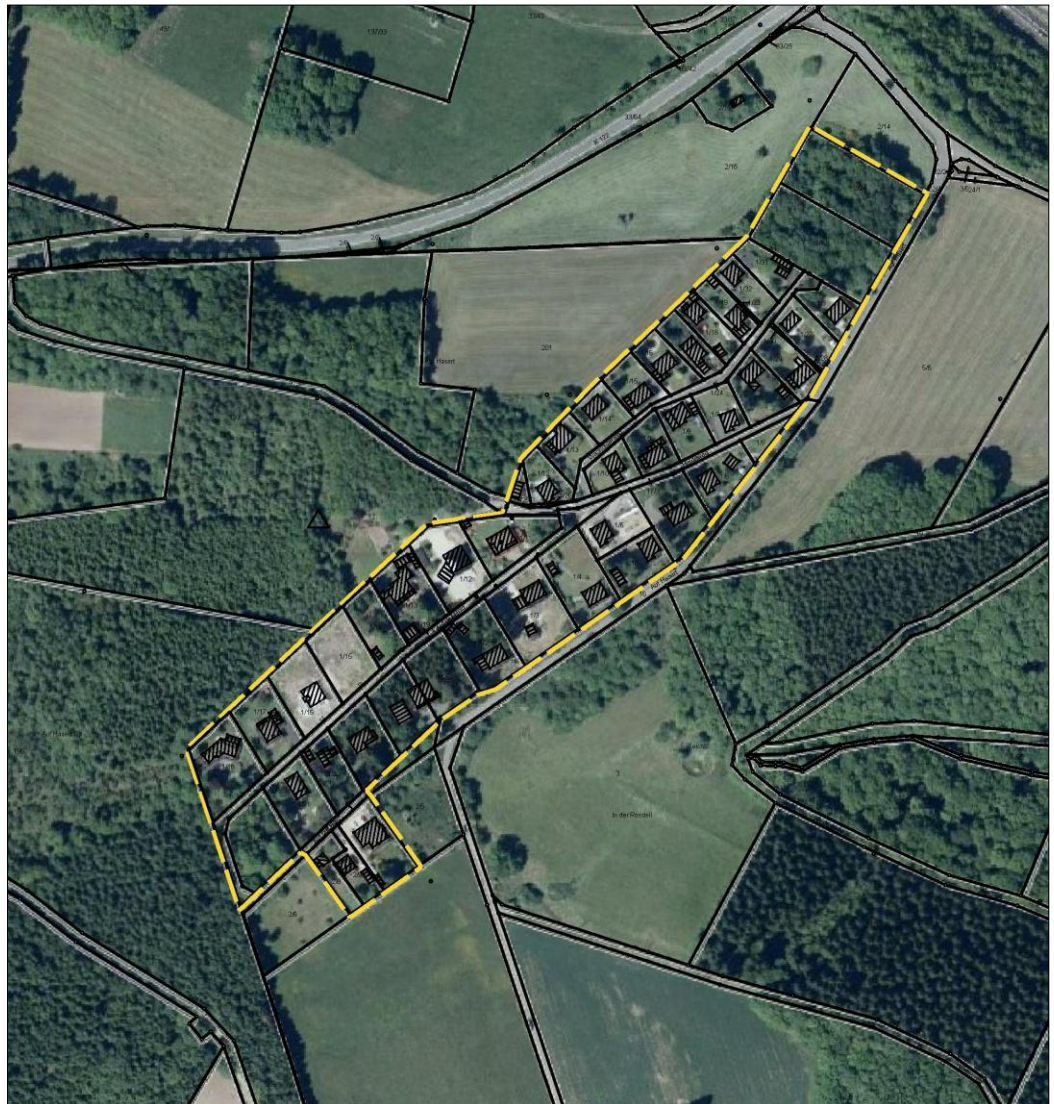


1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Hasert / Auf der Heid“ der Ortsgemeinde Heisdorf



Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 31.07.2018



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Heisdorf hat in ihrer Sitzung vom 31.07.2018 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes Feriendorf „Auf Hasert“ aus dem Jahr 1963 und dessen Erweiterung „Auf Hasert / Auf der Heid“ aus dem Jahr 1967 vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Planung soll das bestehende Ferienhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 1 km südwestlich der Ortslage Heisdorf. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heisdorf:

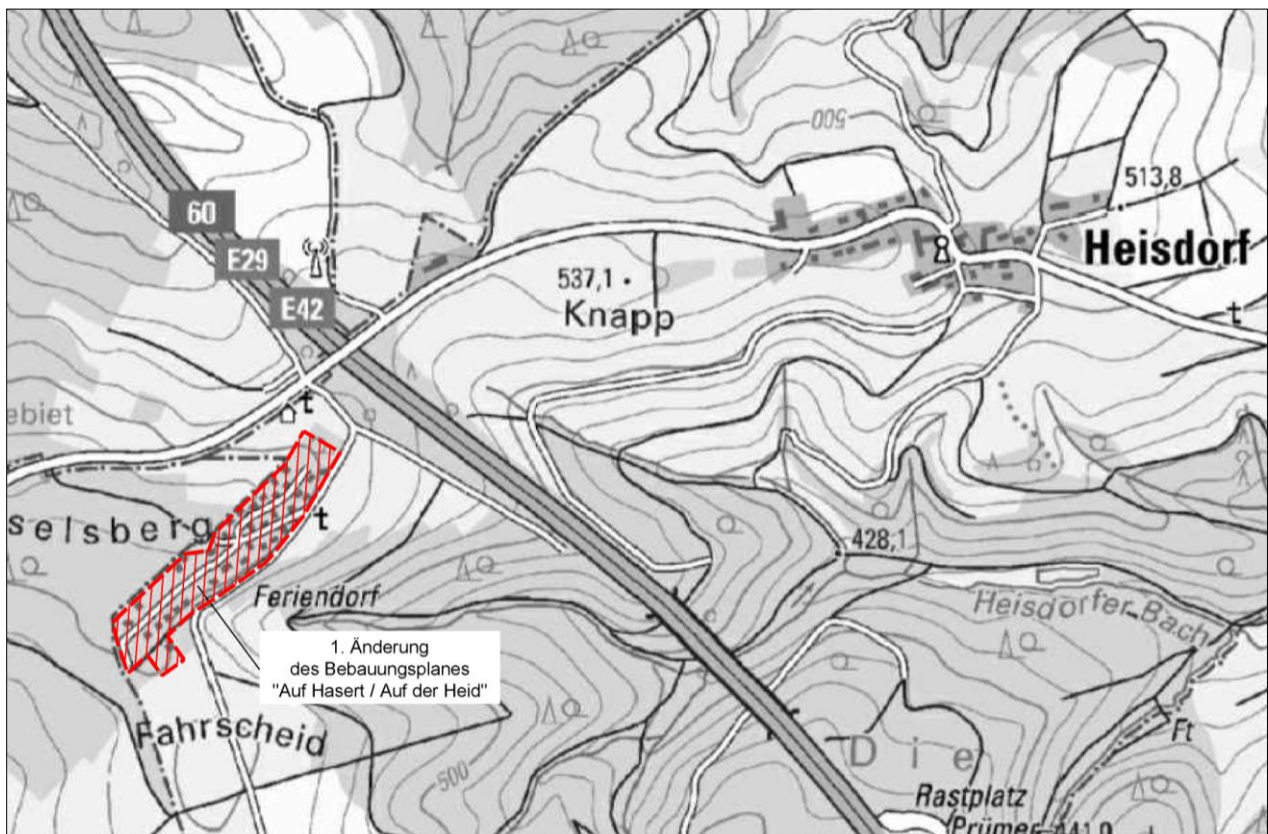
Flur 1, Flurstücke 2/4, 2/8 sowie 2/9

Flur 3, Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 17/3 sowie 18 tlw.

Flur 4, Flurstücke 1/3, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 2/1 sowie 2/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 4,5 ha.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



3 Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Das bestehende Feriendorf „Auf Hasert / Auf der Heid“ liegt etwa 1 km von der Ortslage Heisdorf entfernt. Von Heisdorf aus ist das Gebiet nicht einsehbar, da es vollständig in umgebende Waldstrukturen eingebettet ist. Zwischen der Ortslage und dem Feriendorf liegt zudem die A 60, durch die sich zusätzlich eine vollständige Trennung der beiden Bereiche ergibt.

Im Gebiet selbst ist der vorhandene Baumbestand sehr dicht, es handelt sich vielfach um Fichten, die bei Anlage des Feriendorfes angepflanzt wurden und heute bereits zu sehr hohen Bäumen herangewachsen sind. Ein Ausblick in die freie Landschaft ergibt sich somit nur in den Randbereichen des Plangebietes. Umgekehrt ergeben sich durch die vorhandene Bebauung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Feriendorf „Auf Hasert“ wurde im Jahr 1963 zunächst für den nordöstlichen Bereich des jetzigen Plangebietes ausgewiesen, 1967 wurde der Bereich in südwestlicher Richtung als Feriendorf „Auf Hasert / Auf der Heid“ erweitert.

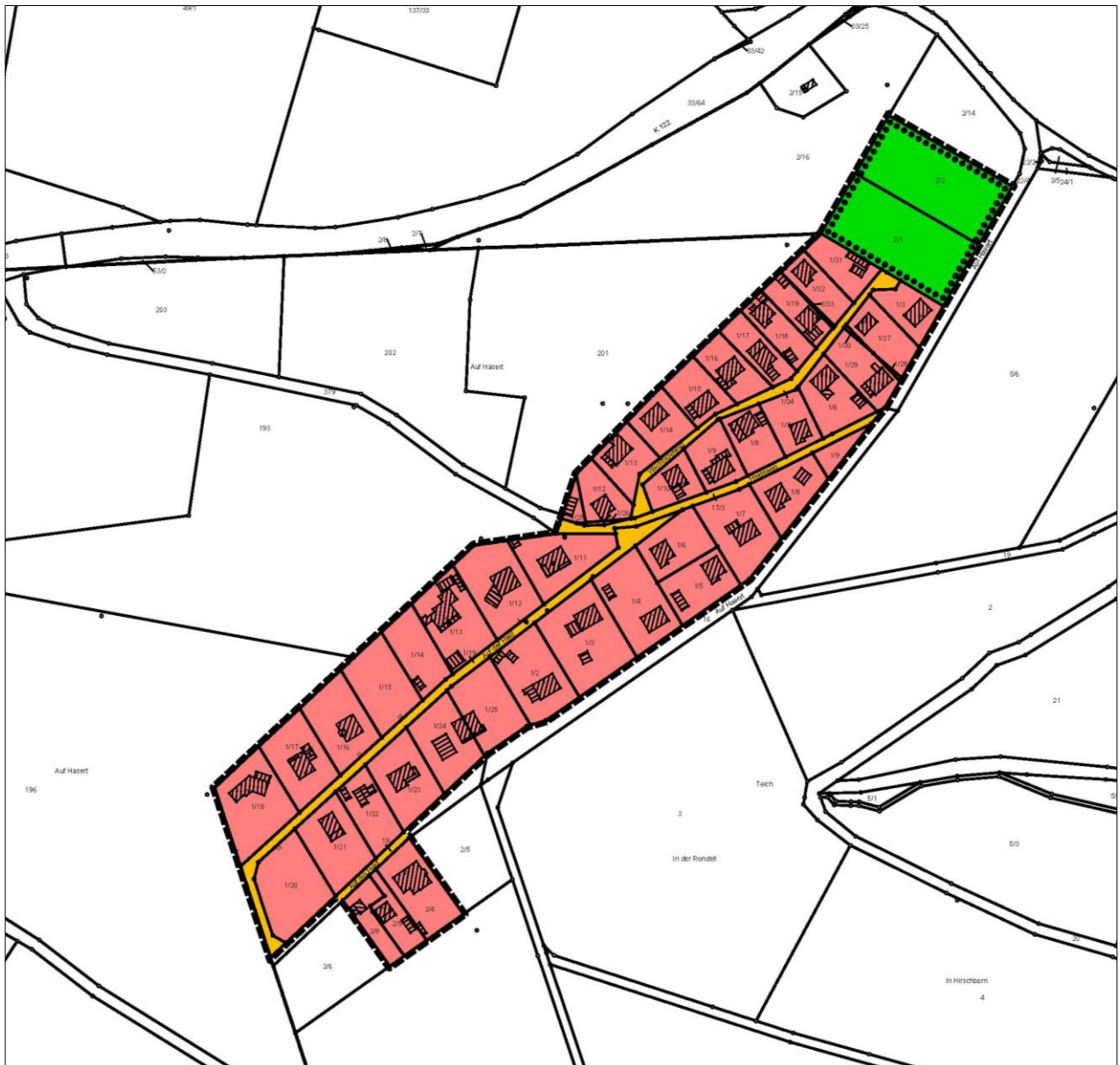
Das Gebiet war ursprünglich als Ferienhausgebiet für einen wechselnden Personenkreis konzipiert worden. Im Laufe der letzten 40 Jahre ist hier allerdings immer mehr Dauerwohnen des gleichen Personenkreises entstanden. Zudem wurden dann auch Einfamilienwohnhäuser errichtet, die, je nach Zuständigkeit im jeweiligen Zeitraum, entweder von der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm oder von der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm genehmigt worden sind.

Mittlerweile sind etwa 90 % der Grundstücke bebaut. Ziel und Anliegen der Ortsgemeinde Heisdorf ist es nun, das Feriendorf, welches im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm als Sondergebiet ausgewiesen ist, in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und damit rechtlich dem heute tatsächlich bestehenden Status Quo anzupassen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm soll für den Bereich der Ortsgemeinde Heisdorf in der nächsten Teilfortschreibung entsprechend angepasst werden.

Im künftigen Wohngebiet sollen über die Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplanes hinaus keine weiteren Flächen ausgewiesen werden. Vielmehr werden im Nordosten des Plangebietes die bisher noch als bebaubar ausgewiesenen Flächen der Flurstücke 2/1 und 2/2 der Flur 4 (nördlich des vorhandenen Wendehammers) im künftigen Bebauungsplan als private Grünflächen mit Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen gesichert. Dies ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Bewertung des Gebietes (siehe „Vorprüfung Umwelt / Artenschutz“ sowie die „Artenschutzrechtliche Bewertung“).

Somit stehen aktuell nur noch drei Grundstücke im Plangebiet für eine Neubebauung zur Verfügung. Ziel des Bebauungsplanes ist hier nicht die Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen, sondern lediglich die Änderung des Gebietscharakters.

Es handelt sich bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt um Änderungen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB im Sinne der Nachverdichtung vorgenommen werden können.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

4 Planinhalt und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“.

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wie es der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Die Flurstücke im vorhandenen Gebiet sind bereits zu etwa 90 % bebaut. Die heutige Überbauung liegt bei einer GRZ zwischen 0,1 und 0,28.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe von 6,50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m definiert.

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, Reihenhäuser sind nicht erlaubt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen, da die vorhandenen Gebäude im Gebiet bereits sehr unterschiedlich ausgeprägt sind und hier auch nicht von einem einheitlichen Gebäudecharakter oder gar einer eifeltypischen Bauweise gesprochen werden kann.

Im Nordwesten des Plangebietes werden die Flächen oberhalb des vorhandenen Wendehammers am „Wacholderweg“ als private Grünflächen festgesetzt. Die gesamte Grünfläche wird zudem als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ mit entsprechenden Textfestsetzungen definiert, um die hier vorhandenen Strukturen zu sichern.

5 Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Wohnbauflächen | 36.740 m ² |
| Verkehrsflächen | 3.374 m ² |
| <u>Private Grünflächen</u> | <u>4.908 m²</u> |
| Summe aller Flächen | 45.022 m ² |

6 Abwägung

Die dargestellten Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden nach eingehender Abwägung vom Ortsgemeinderat Heisdorf beschlossen.

7 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom August 2017 verwendet.

8 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Hasert / Auf der Heid“ sind die Planzeichnung, die Textfestsetzungen sowie die Begründung und die Vorprüfung der Umweltbelange. Die Artenschutzrechtliche Bewertung ist Anlage zum Bebauungsplan.

Heisdorf, den _____

(Unterschrift Ortsbürgermeister R. Brügel / Dienstsiegel)