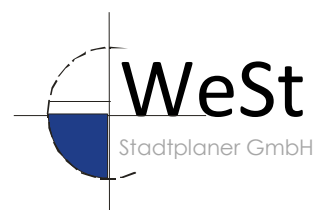


2024

OG Sülml Bebauungsplan "Sportplatz"



Vorentwurf
Begründung
Mai 2024



Bebauungsplanänderung ‚Sportplatz‘

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG	3
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	4
3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5 PLANUNGSZIELE	6
6 PLANUNGSKONZEPTION	6
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	7
7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	7
7.1.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DEN SPORTPLATZ	7
7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
7.1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN	8
7.1.4 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	8
8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	9
8.1 WASSERVERSORGUNG:	9
8.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	9
8.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
8.4 STROMVERSORGUNG	9
9 BODENORDNUNG	9

Begründung

A. Begründung

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

In den nachfolgenden Planungsschritten sollen der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz in die Planunterlagen abschließend einfließen.

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die Eintracht Dist e.V. (Dist, Idesheim, Sülme, Trimport) hat im Bereich der bestehenden Sportanlage in der Gemarkung Sülme, Flur 1 Flurstücke 24/2 tlw., 25/4 sowie 25/7 um Gebäude zur Unterbringung von Sportmaterialien erweitert. Neben diesen Gebäuden sind Stellplätze auf den Parzellen Flur 1 Flurstück 25/4 und 25/7 zwischen dem Sportplatz und der Grill- und Schutzhütte sowie direkt angrenzend an das bestehende Kabinengebäude geplant, um den Parkverkehr bei Heimspielen besser organisieren zu können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden neben dem Sportplatz, den Gebäuden zur Unterbringung der Sportmaterialien, die geplanten Stellplätze sowie die Zuwegung dargestellt. Die Stellplätze werden östlich des Sportplatzes angelegt.

Außerdem wird die angrenzend bestehende Grill- und Schutzhütte im Bebauungsplan festgesetzt. Die angrenzenden Stellplätze sollen auch von den Besuchern der Grill- und Schutzhütte genutzt werden.

Die Ortsgemeinde hat in der Sitzung am 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Sportplatz‘ befindet sich nordwestlich der Ortslage von Sülz. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,74 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Scharfbilliger Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Sportplatz wird über den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 1 Flurstück 24/2 der Gemarkung Sülz erschlossen. Die Erschließung ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt und mit einem entsprechenden Hinweis versehen.



Abbildung 1: Luftbild, WeSt-Stadtplaner GmbH

3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit bereits der Sportplatz und das Umkleidegebäude sowie die Gebäude zur Unterbringung der Sportmaterialien und die Grill- und Schutzhütte vorhanden. Die sonstigen Flächen werden als Grünflächen bzw. Grünland genutzt.

Ziel ist es die Sportanlagen nachhaltig zu verbessern und den Spielbetrieb besser organisieren und abhandeln zu können. Darüber hinaus wird die Parksituation verbessert und die Sportanlage auf eines neues Niveau gehoben. Die Sportanlage hat große Bedeutung für den Fußball im Umfeld, da hier der Jugendfußball der Spielgemeinschaft DJK Eintracht Dist organisiert wird. Daneben nutzen auch die Seniorenmannschaften den Platz.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

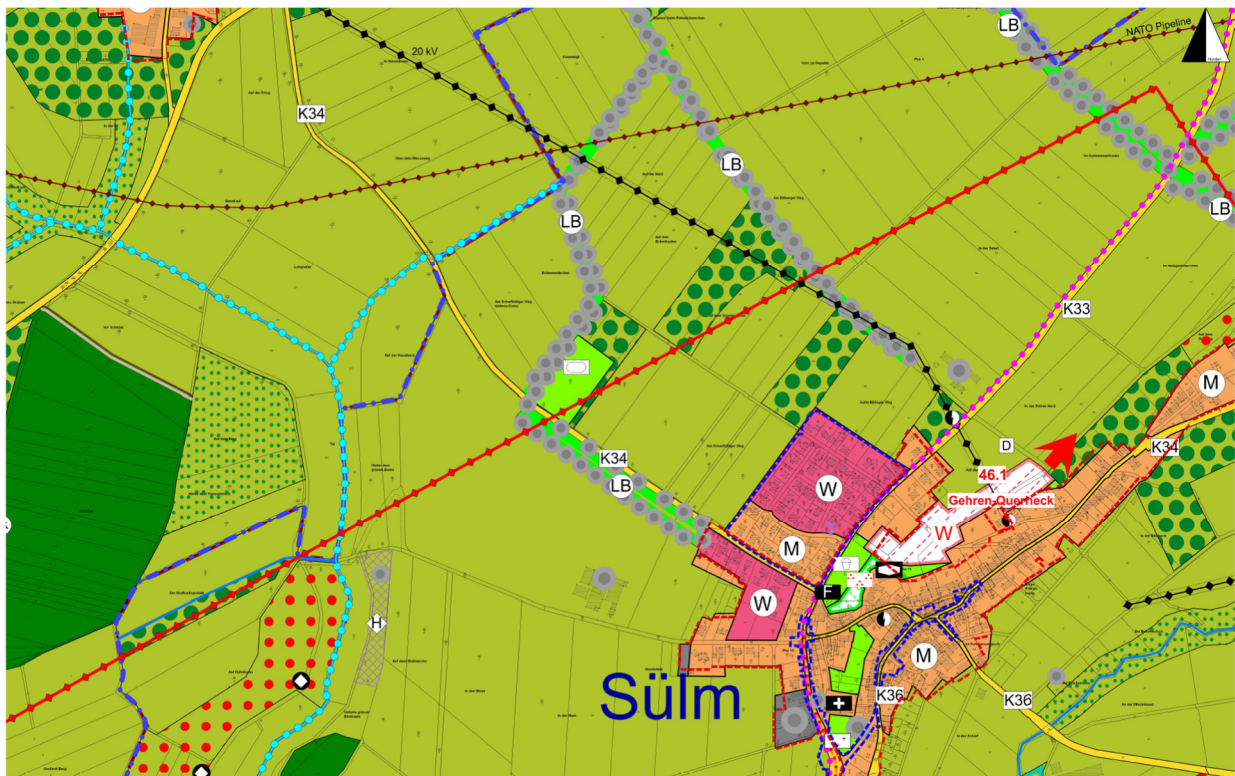


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land, Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land stellt für den Geltungsbereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet ‚Gilzemer Hochfläche‘.

5 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt die Sportanlagen insgesamt zu verbessern und die Organisation des Spielbetriebs zu erleichtern. Dabei soll auch die Parkplatzsituation verbessert werden.

Die Ortsgemeinde möchte die genannten Ziele unterstützen. Hierzu ist die vorliegende Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

6 PLANUNGSKONZEPTION

Der bestehende Sportplatz und das dazugehörige Vereinsgebäude westlich des Platzes bleiben von der Planung unberührt. Die beiden Gebäude zur Unterbringung der Sportgeräte im Nordosten des Spielfeldes wurden mit einer entsprechend Baugrenze festgesetzt. Westlich angrenzend an diese beiden Gebäude sollen die Stellplätze für die Sportanlage und die Grill- und Schutzhütte entstehen. Diese sind in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Zum einen werden die Stellplätze direkt angrenzend an das Hauptgebäude der Sportanlage errichtet und zum anderen entstehen sie auf der vorherigen Grünfläche zwischen der Sportanlage und der Grill- und Schutzhütte. Die Zuwegung zu der Sportanlage und zu der Grill- und Schutzhütte im Nordwesten des Planbereiches ist ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt und entspricht dem bestehenden Wirtschaftsweg.

Die Grill- und Schutzhütte im Norden des Plangebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf in der Planzeichnung enthalten.

Um den Sportplatz und die Grillhütte sind bereits Grünstrukturen vorhanden, die die Anlagen in das Landschaftsbild einbinden. Die Strukturen sind werden im Bebauungsplan mit einer Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Parkplätze

Es wird, wie bereits dargestellt, eine entsprechende Fläche für Parkplätze hinter den Gebäuden und am Gebäude ausgewiesen.

Nutzungskonzept für den Sportplatz Sülml

Allgemeine Nutzung

Der Sportplatz sowie die Fläche für den Gemeinbedarf an der Grill- und Schutzhütte stehen allen Nutzern, aber insbesondere den Kindern und Jugendlichen aus den Gemeinden zur Verfügung.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

7.1.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DEN SPORTPLATZ

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten gemeindlichen Planungsziele erfolgt für die zur Überplanung anstehenden Flurstücke die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf.

Die öffentliche Grünfläche wird als Sportplatz festgesetzt. Hier sind neben dem Sportfeld Bauflächen vorgesehen für Nebenanlagen, die dem Betrieb, der Pflege und Unterhaltung der Sportplatzes dienen.

Die Grillhütte ist als Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzt worden. Der Sportplatz sowie die Gemeinbedarfsfläche einen Gemeinbedarfscharakter und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Sie erfüllen als ein wesentlicher Baustein der gemeindlichen Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe.

Nachstehend nochmals die wesentlichen Funktionen dieser Fläche, die in zusammengefasster Form wie folgt zu benennen sind:

1. Die Fläche bzw. Sporteinrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen in der Ortsgemeinde.
2. Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport wird durch die bedarfsgerechte Ausweisung und Bereitstellung einer geeigneten Fläche Rechnung getragen.
3. Der sportinteressierten Bevölkerung in allen Altersklassen wird ein sportliches Angebot ermöglicht, wobei eine Nutzung durch Vereinsmitglieder und „ungebundene“ Sportler möglich sein soll.
4. Die in der Ortsgemeinde aktiven Sportvereine und der Spielgemeinschaft angehörige Vereine verfügen künftig über eine zeitgemäße und den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Sportstätte, auf denen ein funktions- und nutzergerechter Trainings- und Spielbetrieb möglich ist.

Bei der Definition der im Bebauungsplangebiet zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen steht die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Trainings- und Spielbetriebs im Vordergrund.

Ebenso ist für den „sportanlagenbezogenen“ Verkehr ein ordnungsgemäßer und funktionierender Ablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Herstellung einer ausreichend dimensionierten verkehrsmäßigen Erschließung insbesondere die Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Der Trainings- und Spielbetrieb der Senioren- und Jugendmannschaften – oftmals in kurzen Zeitabständen nacheinander – mit anreisenden Gästemannschaften und der Tatsache, dass sowohl der Fußballverein in einer Spielgemeinschaft mit Vereinen aus den benachbarten Orten stehen, erfordern aus diesem Grund die Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Flächenpotenzials für den ruhenden Verkehr.

Insbesondere soll hiermit das wilde Parken auf den angrenzenden Wirtschaftswegen oder in den landwirtschaftlichen Flächen unterbunden werden.

7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die maximale Höhe der baulichen Anlagen und über die Grundflächenzahl. Es wird eine maximal Grundflächenzahl von 1.000 m² festgesetzt.

Für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl besteht kein städtebauliches Erfordernis.

7.1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild erzielen zu können. Insbesondere bedingen die Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich eine Steuerung der Höhenentwicklung.

An die künftigen baulichen Anlagen sind keine besonderen nutzerspezifischen Ansprüche hinsichtlich der Höhe zu stellen. Lediglich die notwendigen Flutlichtanlagen müssen eine entsprechende Höhe aufweisen, um eine ausreichende Beleuchtung der Sportanlage zu ermöglichen. Allerdings handelt es sich um punktuelle Elemente, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen werden.

Um der Anforderung einer möglichst landschaftsgerechten Einbindung des künftigen Sportgebäudes gerecht werden zu können, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe auf 6,5 m festgesetzt.

7.1.4 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen (K) durchgeführt:

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Mähwiese

Maßnahme 2 (K2): Anlage eine Baumhecke

Der Umsetzungszeitraum der Maßnahmen hat in der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

8.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz bereits sichergestellt.

8.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

8.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den öffentlichen Grundstücken zu bewirtschaften. Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen.

8.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz vorhanden.

9 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Sülml 'Sportplatz'

Sülml, den __. __. 2024

DS

(Klara Weber, Ortsbürgermeister)