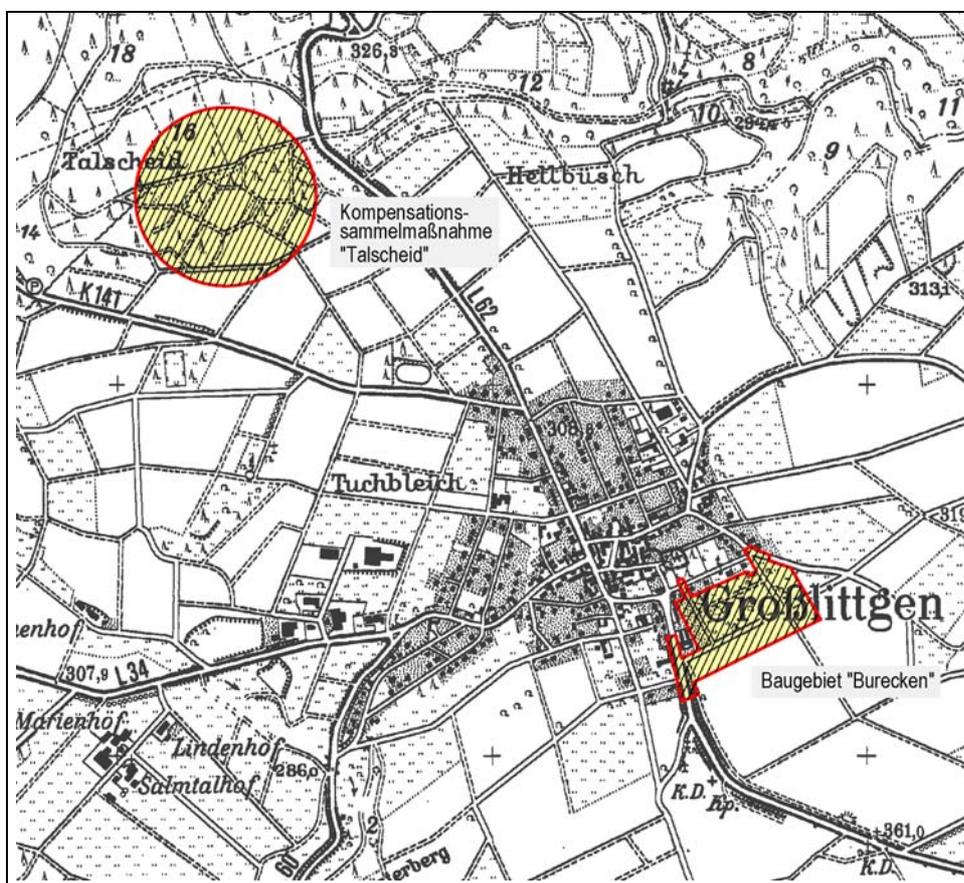


Bebauungsplan Großlittgen, Teilgebiet „Im Burecken“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom
09.11.2006

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Bebauungsplan:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:
Högner Landschaftsarchitektur, Minheim

Erschließungsplanung:
Ingenieurbüro John & Partner, Wittlich

I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
II. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bebauungspläne.....	7
4. Fachplanung	7
5. Schutzgebiete / -objekte	7
6. Landschaftsplan:.....	7
7. Planung vernetzter Biotopsysteme:	7
8. NATURA 2000:	7
III. BESTANDSBESCHREIBUNG	7
1. Städtebauliche Situation.....	7
2. Verkehr	8
3. Entwässerung.....	8
4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5. Immissionsschutz	9
IV. ANLASS/ERFORDERNIS DER PLANUNG, ENTWICKLUNGSZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	10
1. Anlass der Planung/Erfordernis der Planung	10
2. Entwicklungsziele.....	10
3. Wesentliche Auswirkungen.....	11
V. PLANINHALTE	11
1. Städtebauliches Konzept.....	11
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12

2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).....	13
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
2.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
2.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	14
2.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	15
VI. ERSCHLIEßUNG		17
1.	Straßen und Wege	17
2.	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	17
VII. ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE AUS DER UMWELTPRÜFUNG		18
VIII. PLANVERWIRKLICHUNG.....		19
1.	Bodenordnung.....	19
2.	Kosten und Finanzierung	19
3.	Flächenbilanz.....	20

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Norden 40 m parallel zur Ortsstraße „Pfarrwies“, im Westen rund 40 m parallel zur Wittlicher Straße, im Süden entlang der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück Nr. 5/4 und 9/3 (Flur 18) sowie im Osten in einem Abstand von etwa 50 m parallel östlich zur Straße „Rennpfad“. Kleine Teile von „Pfarrwies“ (einschließlich einer geringumfänglichen Fläche des Flurstücks 43/2 (Flur 5))* sowie der Wittlicher Straße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 5,99 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Großlittgen:

Flur 5: Flurstücke Nr.: 43/2 teilw., 54/1, 54/2, 55, 57/2 teilw., 58 teilw., 59 teilw., 62/3 teilw., 66/2 teilw., 66/3 teilw., 70/3 teilw., 71, 75/1, 78, 79, 80/1, 82, 90/1, 90/2, 91, 92 teilw., 95 teilw., 97/5 teilw., 97/6 teilw., 99/1 teilw. 100, 101, 102/1 teilw., 105/2 teilw., 111/3, 111/4 (Rennpfad), 112/1 teilw. (Pfarrwies), 113 (Fahrweg), 114/2 (Fahrweg), 115 teilw. (Graben).

Flur 7: Flurstücke Nr.: 122/2 teilw. (Wittlicher Straße), 122/3 teilw., 122/5 teilw.

Flur 17: Flurstück Nr.: 2/1 teilw. (Musweiler Weg).

Flur 18: Flurstücke Nr.: 2/6 teilw. (Wittlicher Straße), 2/7, 3/2 teilw., 4/1 teilw. (Fahrweg), 5/2, 5/3 (Fahrweg), 5/4, 6, 8 (Fahrweg), 9/1, 9/2 (Fahrweg), 16 teilw. (Fahrweg), 17 teilw.

Flur 19: Flurstücke Nr.: 49/1, 49/2 teilw. (Fahrweg), 50 teilw., 51 teilw., 52 teilw., 53, 54/2 teilw. (Fahrweg), 54/3, 54/4 (Rennpfad).

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitest möglich flurstücksbezogen aber orientiert sich in Einzelfällen auch (wo notwendig) an den örtlichen Gegebenheiten. Als Kartengrundlage dient eine durch die Verbandsgemeindeverwaltung Manderscheid zur Verfügung gestellte Flurkarte. Ausgabedatum ist der 25. August 2004. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

Der Kartengrundlage hinterlegt wurde eine Geländeaufmaß des Ingenieurbüros John & Partner, Wittlich, mit Stand vom 10.02.2005.

* Die Einbeziehung in den Geltungsbereich ist notwendig, um den erforderlichen Regenwasseranschluss an den Vorfluter realisieren zu können.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm III:

Das Landesentwicklungsprogramm weist dem Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung hinsichtlich Städtebau keine besonderen Funktionen zu. Bezüglich der Ziele des Umweltschutzes wird auf die entsprechenden Erläuterungen im Umweltbericht (Anlage 1 vgl. dort Kapitel 3.1) verwiesen.

Regionaler Raumordnungsplan:

Der Regionale Raumordnungsplan kennzeichnet den Bereich des Baugebietes als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (Vorrangfläche). In enger Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer und den von der Planung berührten Landwirten wurde die vorliegende Planung jedoch als vereinbar mit den diesbezüglichen Grundsätzen der Regionalplanung eingestuft. Ersatzflächen stehen ausreichend zur Verfügung. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung (Stellungnahme vom 8. November 2005).

Das Freiraumkonzept des aktuell in Fortschreibung befindlichen regionalen Raumordnungsplanes trifft keine Aussagen mehr zum Plangebiet.

2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid befindet sich derzeit im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Es liegt diesbezüglich die landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vor.

In dieser heißt es bezüglich der insgesamt für Großlittgen dargestellten Wohnbauflächenplanung wie folgt:

„Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen. Die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplans sieht ebenfalls diese Funktionsvorgabe vor. Demnach kann die Ortsgemeinde Wohnbauflächen im interkommunalen Sinne auch über den Eigenbedarf hinaus ausweisen. In der Summe der in die Flächennutzungsplanung eingebrachten Darstellungen läßt sich unter Beachtung einer realistischen Nettobaufläche eine Größe von rd. 180 neuen Baustellen errechnen. Wie in der Begründung (zum Flächennutzungsplan) vermerkt, bestehen im Ort zusätzlich 48 ungenutzte Baugrundstücke, die augenblicklich nur bedingt aktiviert werden können, die grundsätzlich aber als mittel – bis langfristige Angebote für den örtlichen Bedarf anzusehen sind. Trotz zu erwartendem leichten Bevölkerungszuwachs

ist dennoch zu hinterfragen, ob die hier in die Planung aufgenommenen Neubaugebiete den tatsächlichen Bedarf abbilden.

.....

Für das konkret mit diesem Bebauungsplan in Rede stehenden Plangebiet heißt es weiter:

„07-03 Wohnbauflächen „Dascheiderweg“ / „Rennpfadsweg“

Unter der Voraussetzung des Bedarfsnachweises wird der Bauflächenausweisung aus landespflegerischer Sicht zugestimmt. Die Fläche sollte in Priorität 1 umgesetzt werden. Die Sicherung des kleinflächigen Streuobstbestandes ist im Flächennutzungsplan mit Symbol darzustellen bzw. im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen“.

Im Erläuterungsbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf, Stand landesplanerische Anfrage) heißt es darüber hinaus unter der Überschrift „6. Zusammenfassung“ wie folgt:

„Die vorgesehene Baufläche 07-03 weist insgesamt geringe bis mäßige Umweltkonflikte auf. Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar in ca. 500 – 750 m Entfernung. Der Abstand zur Einflugschneise Airbase Spangdahlem ist ca. 800 m größer als bei Baufläche 07-02a und ca. 500 – 600 m größer als bei Baufläche 07-02b. Die Flächen zeichnet sich aus durch ihre räumliche Nähe zum alten Ortskern und den hier befindlichen Versorgungseinrichtungen. Aus städtebaulicher Sicht stellt Sie eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar.“

In wie weit gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich die in die Flächennutzungsplanung für die Ortsgemeinde Großlittgen eingebrachten Darstellungen hinsichtlich Wohnbauflächen **insgesamt** angemessen sind, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abzustimmen und abschließend dort zur Entscheidung zu bringen. Den hier in Rede stehenden Bebauungsplan betrifft diese Entscheidung augenscheinlich nicht, da bei vollständiger Realisierung des B-Plan-Gebietes 07-03 maximal ca. rd. 37 Baugrundstücke neu entstehen werden. Von diesen werden in einem ersten Bauabschnitt etwa 25 Grundstücke in absehbarer Zeit dem Baulandmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen. Weitere 10 bis 12 Baugrundstücke können dann in einem zweiten Bauabschnitt zusammen mit einem Teil der bereits vorhandenen 48 noch ungenutzten Baugrundstücke innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs, ggf. mittel – oder sogar erst langfristig aktiviert werden. Die Zahl von 25 kurzfristig mobilisierbaren Baugrundstücken wird hingegen von der Ortsgemeinde als mindestens erforderlich angesehen, um alsbald der „besonderen Wohnfunktion“ gerecht werden zu können. Im übrigen wurde die Flächenausweisung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanvorentwurfes zu Gunsten umfassender Grünflächenanteile im Plangebiet deutlich reduziert. Es verbleiben nur ca. rd. 2,2 ha Netto-

Wohnbaufläche des in der Flächennutzungsplandarstellung mit 5,2 ha angegebenen Planbereiches 07-03 „Dadscheiderweg“ / „Rennpfadsweg“.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

4. Fachplanung

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

5. Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete.

6. Landschaftsplan:

- siehe Kapitel 2.2 „Flächennutzungsplan und Landschaftsplan“ im Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung).

7. Planung vernetzter Biotopsysteme:

- siehe Kapitel 3.4 „Planung vernetzter Biotopsysteme“ im Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung).

8. NATURA 2000:

- siehe Kapitel 3.6 „NATURA 2000“ im Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung).

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Großlittgen ist hinsichtlich seiner Ortsstruktur ein Mehrstraßenort bzw. ein sog. „Haufendorf“. Der Ort hat sich entlang der heutigen Landesstraßen 34 und 62 sowie der

Kreisstraße 141 in weitgehend konzentrischen Kreisen entwickelt. Vorwiegend in den letzten zwanzig Jahren hat sich die Ortschaft verstärkt auch in nördlicher Richtung durch großzügige Bauflächenausweisungen im Wohnbaubereich sowie in westlicher Richtung durch Gewerbegebietsausweisung ausgedehnt, was zu einer gewissen „Schieflage“ im Ortsgrundriss führte. Das hier in Rede stehende Baugebiet in unmittelbarem südöstlichen Anschluss an den Ortskern wird dieser Entwicklung mit positivem städtebaulichen Effekt entgegen wirken.

Der in Rede stehende Planbereich liegt in schwachgeneigter Hangsituation unmittelbar südöstlich an den Ortskern angrenzend auf Wiesen und Ackerflächen mit Streuobstteilbeständen. Nördlich und westlich ist der Gebietsrand des Plangebietes durch vorhandene Bebauung der Altortlage und der einseitigen Bebauung entlang der „Pfarrwies“ begrenzt. Im Süden und Osten schließt die freie Feldflur an. Der derzeitige südöstliche Ortsrand der Ortslage Großlittgen ist noch durch Nutzgärten bzw. Ziergärten gestaltet. Das angrenzende Offenland wird durch Äcker und artenarmes Grünland eingenommen; die offene Feldflur ist hingegen kaum durch Gehölze strukturiert. Bezüglich Arten- und Biotope sowie der biologischen Vielfalt des Plangebietes wird insbesondere auf Kapitel 5.2 des Umweltberichtes (Anlage 1 der Begründung) verwiesen. Ergänzend ist auf Kapitel 5.7 und 5.8 (Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) des Umweltberichtes zu verweisen.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt im Westen ausgehend von der Wittlicher Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Nordosten erfolgt die Erschließung durch Verlängerung der Straße „Rennpfad“ in das Plangebiet hinein. Die beiden Punkte der äußeren Anbindung werden über eine verschwenkt geführte Erschließungsstraße durch das künftige Baugebiet hindurch miteinander verbunden. Von dieser Erschließungsstraße zweigen zwei Stichstraßen zur Tiefenerschließung des Gebietes in westliche und östliche Richtung ab. Fußläufige Verbindungen werden zwischen dem Baugebiet und dem Ortskern (zur „Pfarrwies“) sowie zwischen den Erschließungstichstraßen und der Haupterschließung ergänzend geschaffen. Das Wirtschaftswegenetz bleibt in seiner Funktion erhalten, jedoch werden die Anbindungen an die freie Feldflur so gestaltet, dass landwirtschaftlicher Verkehr das Baugebiet nicht passieren muss, sondern westlich und südlich daran vorbei über vorhandene Wege geleitet werden kann.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist insgesamt erstmalig herzustellen. Der Anschluss an Wittlicher Straße und „Rennpfad“ kann ohne weitergehende bauliche Maßnahmen dort jeweils unmittelbar erfolgen.

3. Entwässerung

Für die Entwässerung des Baugebietes ist ein Trennsystem vorgesehen. Der zu verlegende Schmutzwasserkanal wird an mehreren Punkten an die örtliche Kanalisation, die in Wittlicher Straße, „Pfarrwies“ und „Rennpfad“ vorhanden ist, angeschlossen.

Für das Regenwasser wird ein separater Regenwasserkanal im Straßenraum verlegt, welcher über ein Regenrückhaltebecken am Ende der westlichen Stichstraße abflussverzögernd an den Vorfluter nördlich „Pfarrwies“ anzubinden ist. An den Regenwasserkanal können auch die inneren Baugrundstücke, nach örtlicher Rückhaltung (50 Liter pro qm versiegelter Fläche sind als Rückhaltevolumen auf den Grundstücken bereit zu halten), angeschlossen werden. Die äußeren Baugrundstücke können Regenwasser im Notüberlauf der privaten Rückhalteeinrichtung an die öffentlichen Grünflächen abgeben, wo ein offenes Graben- / Muldensystem angelegt wird. Eine zentrale Rückhalte- und Versickerungseinrichtung wird zum Zwecke der Abflussverzögerung im Nordosten des Plangebietes angelegt werden. Von dort wiederum erfolgt ein Notüberlauf zum Vorfluter in der Pfarrwies.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abteilung Wasserwirtschaft, abgestimmt. Notwendige Regelungen erfolgen (soweit zulässig) durch Festsetzung im Bebauungsplan; im übrigen werden sie im Zuge der späteren Erschließungsdetailplanung auf der Basis noch einzuholender wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen umgesetzt.

Eine Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser durch die privaten Bauherren ist im übrigen ergänzend zusätzlich möglich und erwünscht. Hierauf weisen entsprechende empfehlende Hinweise in Teil C der Planurkunde hin.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Eine detaillierte Darstellung des Bestandes ist dem Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) zu entnehmen.

5. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden nicht erforderlich. Der Abstand der geplanten Bebauung zum nächstgelegenen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb beträgt mehr als 500 m. Der landwirtschaftliche Betrieb an der Wittlicher Straße (gegenüber der westlichen Zufahrt zum Baugebiet) wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Von Seiten der Landwirtschaftskammer wurden gegen die Planung u.a. aus diesem Grunde auch keine Bedenken vorgebracht.

Straßenverkehr

Bezüglich Schallimmissionsschutz (Verkehrsgerausche etc.) sind relevante Beeinträchtigungen aufgrund des ausreichenden Abstandes (mindestens 35 m zur Fahrbahnachse der Wittlicher Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) nicht zu erwarten.

Eine diesbezüglich durchgeführte überschlägliche Abschätzung hatte ergeben, dass relevante Lärmemissionen durch Straßenverkehr der L 34 in das Baugebiet hinein nicht zu besorgen sind.

Grundlage der Betrachtungen sind rd. 2000 Kfz/24h im Streckenabschnitt der L 34 zwischen Großlittgen und Minderlittgen (Zählung 2000, zuzüglich Hochrechnung auf das Prognosejahr 2020 unter Abzug der Verkehrsanteile nach Fertigstellung der BAB 60 in Handumlegung).

2000 Kfz mit Lkw- und Nachtverkehrsanteilen gemäß RLS-90 verursachen in 35 Abstand zur Fahrbahnachse und 2,8 m Höhe über Straßenniveau, bei 50 km/h und Gussasphalt, ohne Steigungszuschlag, in aller Regel Immissionspegel, die innerhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht liegen. Der zugrunde gelegte Abstand ist der Mindestabstand der nächstgelegenen Baugrenze des Wohngebietes (worst-case-Ansatz).

IV. Anlass/Erfordernis der Planung, Entwicklungsziele und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung/Erfordernis der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Großlittgen, zur Deckung des für die Eigenentwicklung sowie, darüber hinausgehend, zur Erfüllung des sich aus der besonderen Wohnfunktion ergebenden Bedarfes Wohnbauflächen im Bereich „Im Burecken“ zu erschließen und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -Risiken entgegenzuwirken.

Nach einer aktuellen Erhebung (Stand Sommer 2005) sind in der Ortsgemeinde zwar noch rd. 48 Baustellen verfügbar. Deren Mobilisierung scheitert jedoch im einzelnen zum einen entweder an der mangelnden Verkaufsbereitschaft (Flächenbevorratung), am nicht angemessenen Preis, an Lage und Zuschnitt des jeweiligen Grundstückes oder an deren Eignung für die Wohnbedürfnisse jüngerer Familien und Eheleute im familienbildenden Alter. Zum anderen bestehen schlichtweg aber auch im Einzelfall Vermittlungshemmnisse und/oder eine geringe Attraktivität des Grundstücksstandortes (z.B. inmitten der bebauten Ortslage, ungünstige Orientierung, starke Verschattung etc.).

Im Gegensatz dazu wird die nun für eine Bebauung vorgesehene Fläche dem Baulandmarkt künftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen, da die Gemeinde beabsichtigt zumindest große Teile der Baugrundstücke, soweit sie nicht bereits Eigentümerin ist, käuflich zu erwerben.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Großlittgen. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Entwicklungsziele

Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von überwiegend Einfamilienzeleinhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Dieses soll zum Landschaftsraum eingegrünt werden. Niederschlagswasser aus dem Außenbereich soll in den Grünstreifen am Gebietsrand aufgefangen und schadlos abgeleitet werden. Zur

Bestandsbebauung hin sollen die vorhandenen Besitzverhältnisse auf ausdrücklichen Wunsch aller dortigen Eigentümer gewahrt bleiben. Hier wird privates Grünland zur Beibehaltung der bisherigen Nutzungsstruktur und Freihaltung dieser Bereiche von zusätzlicher Bebauung festgesetzt. Die äußere Erschließung der neuen Bauflächen kann unter Einsparung von Erschließungsaufwand unmittelbar von vorhandenen Straßen (Wittlicher Straße im Westen und Rennpfad in Nordosten) erfolgen. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Grundstücken selbst und auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt am südlichen und östlichen Gebietsrand, ausgeglichen werden. Ergänzend erfolgt die zusätzliche erforderliche Kompensation im Rahmen der Sammelmaßnahme „Talscheid“, nordwestlich der Ortslage zwischen K 141 und L 62 gelegen. Aufgrund der exponierten Lage an einem leicht geneigten Hang wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (Standortspezifische Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, weitgehend hangparallele Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie eine maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt.

3. Wesentliche Auswirkungen

Die Verwirklichung der Ziele führt zu einer Bebauung und damit zum Wegfall bisher als Grünland genutzter Flächen. Damit verbunden ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in südöstlicher Richtung. Des weiteren erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, wobei die Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen, wie die vorhandenen Obstbaumbestände, im Zuge der Planung im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht möglich war. Gleichwertige Strukturen werden an anderer Stelle neu geschaffen.

Durch die bestehende Wittlicher Straße und den Rennpfad ist die äußere Erschließung bereits vorhanden, so dass Flächen für neue Erschließungsanlagen minimiert werden können.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt.

V. Planinhalte

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebaulichen Konzept, welches als Grundlage für den konkret in Rede stehenden Bebauungsplan dient und welches auf der Planurkunde als sogenannter „Gestaltungsplan“ in nicht rechtsverbindlicher Form zu informativen Zwecken aufgebracht wurde, sieht in einem ersten Bauabschnitt die Parzellierung und Erschließung von bis zu maximal 29 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen

erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung in einem am Ortsrand gelegenen Planbereich entgegen zu wirken.

Die Straßenführung und die Anordnung der Gebäude orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise -auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandbebauung- im Planbereich vorgegeben.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von Wittlicher Straße und Rennpfad, die durch eine geschwungen geführte innere Erschließungsstraße miteinander verbunden werden. Von dieser zweigen in westlicher und östlicher Richtung zwei kurze Stichstraßen mit jeweils einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage an deren Ende ab. Die Wendeanlagen sind Richtlinien konform eingeplant worden, um den Raumbedürfnissen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges unter einmaligem Zurücksetzen zu entsprechen. Die Straßenbreiten werden dergestalt vorgeschlagen, dass für die durchgehende Sammelstraße wahlweise ein geschwindigkeitshemmender Ausbau mit wechselseitigen Parkplätzen in Verbindung mit Baumstandorten oder der Ausbau mit einseitigem Gehweg oder Versorgungstreifen möglich ist. Die Stichstraßen hingegen sollen im Mischprofil (ohne Berücksichtigung von Gehweg oder Mehrzweckstreifen) gestaltet werden können, so dass ein reduzierter Straßenquerschnitt ausreichend ist.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten Fachbeitrages Naturschutz (integriert in den Umweltbericht – Anlage 1 der Begründung) ergriffen.

Die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsnetze erfolgt in den vorhandenen Straßenzügen (Wittlicher Straße, Pfarrwies und Rennpfad). Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie alle sonstigen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer von Straßen- und Hofflächen, von Garagenzufahren etc. werden nach derzeitigem Planungsstand über einen separaten Regenwasserkanal bzw. zum Teil über offene Grabenmulden am Gebietsrand in zentrale Rückhalteflächen nordöstlich und am Ende der westlichen Stichstraße eingeleitet. Diese erhalten jeweils einen leitungsgebundenen Notüberlauf zum Vorfluter nördlich der Pfarrwies. Eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken wird mit einem Mindestbemessungsvolumen von 50 Liter pro Quadratmeter versiegelter Fläche zur Minimierung von Abflussverschärfungen zusätzlich festgesetzt.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht für den Bebauungsplan nicht.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen gemäß den allgemeinen Nutzungsregelungen der BauNVO (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können.

Daher ist es geboten, für den Planbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen. Die nicht als Wohngebiet festgesetzten Flächen werden als Grünflächen (öffentlich und privat) fixiert. Dies wurde festgesetzt.

Weiterer Regelungen bedarf es aus städtebaulichen Gründen für die Planung nicht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Die höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO bis zu max. 50 %) ist unzulässig und auch nicht notwendig, da die Grundstücke ausreichend groß dimensioniert sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt lässt sich auf diese Art und Weise angemessen minimieren.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt regelmäßig 4,50 m sowie das Höchstmaß der Traufhöhe 10,50 m, wobei das jeweilige Maß auf Geländehöhe in NN festgesetzt wurde.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze begrenzt worden. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können wahlweise durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden.

Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzbaaren Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Baugrundstücke im Neubaugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der ergänzend hierzu getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand wahlweise Einzelhäuser oder Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausgruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll durch diese Festsetzungen entgegen gewirkt werden.

2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal drei Wohnungen pro Wohnhaus begrenzt. Dieses trägt insbesondere zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr (begrenzter Stellplatzbedarf, maßvolles Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Plangebiet) als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur bei.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine durchschnittliche Regeltiefe von 15,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem. Eine etwas größere Bautiefe (20 m) wurde am östlichen Gebietsrand zugelassen, da hier eine solarenergetisch optimierte Gebäudestellung ermöglicht werden soll.

2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die vorgesehenen Grünflächen erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Die Grünbereiche im Süden und Osten des Baugebietes dienen als öffentliche Grünflächen multifunktional der randlichen Einbindung des neuen Siedlungsteils in die Landschaft, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der naturschutzrechtlichen Eingriffsfolgenminderung (Kompensation).

Die öffentlichen Grünstreifen entlang der Nordseiten des festgesetzten Wohngebietes dienen als Abstandsgrün zu vorhandenen Grundstücken sowie zum Teil auch der Wasserwirtschaft (Ableitung von Oberflächenwasser).

Die privaten Grünflächen dienen als festgesetztes Gartenland der von Seiten der Eigentümer gewünschten Bestandssicherung von vorhandenen Gartenanlagen.

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl im Plangebiet als auch auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Daher werden die am Gebietsrand festgesetzten Grünflächen mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Ergänzend werden externe Maßnahmen den Eingriffen jeweils zugeordnet.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird in dem Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) ausführlich eingegangen.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 –, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag

den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Im Baugebiet sollen die Gebäude als Putzbauten mit Farbanstrich oder durch Verwendung von Naturstein in der Fassadengestaltung in Erscheinung treten. Abweichend hiervon wurden zur Fassadengestaltung alternativ nur unglasierte (nicht glänzende) Klinker sowie die Holzblockbauweise (letztere jedoch nur, soweit ästhetisch stark davon abweichende Naturstammrundbalken nicht zur Anwendung kommen) zugelassen. Diese Regelungen dienen der Herbeiführung einer einheitlichen Gebietstypik hinsichtlich der von außen sichtbaren Gebäudeerscheinung im Fassadenbereich.

b) Für den Dachbereich wird im Plangebiet der gebietsspezifische Charakter eines Baugebietes, geprägt von roten und schwarzen Dacheindeckungen, angestrebt. Dazwischen liegende Mischöne im rotbraunen und grauschwarzen Bereich wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Hauptönen harmonieren. Glänzende Oberflächen sind zu vermeiden, da solche bei Sonneneinstrahlung ein vollkommen andersgeartetes Erscheinungsbild aufweisen und Beeinträchtigungen durch Blendeffekte etc. bei den Nachbargebäuden herbeiführen können. Die Dachneigung ist einheitlich verhältnismäßig steil vorzusehen (mind. 30° max. 45°).

c) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Eine Vielzahl von Aufbauten im Dachbereich ist daher zu vermeiden. Nebengebäude wurden dabei als nichtbestimmend hinsichtlich ihrer ästhetischen Wirkung angesehen. Die zulässigen Dachaufbauten (Gauben etc.) sind entsprechend des Vorgenannten im Bezug auf Ihre Einzeldimensionierung zu beschränken. Andernfalls würde das Ziel einer geschlossen ruhigen Dachlandschaft unterlaufen werden. Als verträgliches Maß wurde die Breite von Einzeldachaufbauten mit max. 2,50 m angesehen. Eine analoge Regelung wurde auch bezüglich Zwerchgiebel und Zwerchhäusern getroffen. Diese Regelungen dienen der Harmonie in der Dachlandschaft des Baugebietes.

d) Abschließend waren Regelungen lediglich noch bezüglich der Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken notwendig. Garagen haben demnach einen Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen und von 1,50 m zur seitlichen Straßenkante einzuhalten, um das offene Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen. Gleichen Zweck verfolgt die Regelung bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen durch Hecken und Mauern, deren maximal zulässige Höhe im Bebauungsplan fixiert wurde. Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

VI. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes ist in zwei unterschiedlichen Querschnitten vorgesehen:

Für die zentrale Erschließungsstraße wurde eine Breite des Straßenraums von insgesamt 7,50 m eingeplant. Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit (erforderliche Breite 5,50 m) zzgl. eines jeweils beidseitig 0,25 m breiten Streifens für die Straßenbeleuchtung und Straßenbegrenzungen sowie zzgl. eines 1,50 m breiten Gehweges. Alternativ ist auch die Errichtung von (wechselseitigen) Parkständen im Straßenraum (erforderliche Breite 2,00 m) möglich. Die verbleibende Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht an diesen Stellen dann dort weiterhin den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen.

Die beiden in westlicher und östlicher Richtung abzweigenden Stichstraße erhalten mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m Breite voraussichtlich einen Ausbau im Mischprofil ohne seitlichen Gehweg oder Mehrzweckstreifen.

Die Wendeanlage am jeweiligen Ende dieser Straßen wurde anhand der Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" (in der Fassung von Januar 1997, ergänzt durch Skizzen des Bayerischen Gesetzlichen Unfallverhütungsverbandes (Bayer.GUVV)) so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug unter einmaligem Zurücksetzen dort wenden kann.

2. Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist möglicherweise die Errichtung einer Transformatorenstation im Plangebiet erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Flächenfestsetzung nicht zu berücksichtigen, da ausreichende öffentliche Grundstücke (Grünflächen) hierfür zur Verfügung stehen.

Das Regenwasser der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen soll nach dem derzeitigen Stand der Planung in einem separaten Regenwasserkanal aufgefangen und in

Retentionsmulden am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Baugebietes zurückgehalten und versickert werden. Diese erhalten einen Notüberlauf zur Vorflut.

Die Einrichtung von Zisternen mit einer geregelten Grundentleerung und die Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen. Solche Anlagen sind jedoch anzeigepflichtig. Im übrigen ist unverschmutztes Regenwasser am Ort des jeweiligen Anfallens (z.B. insbesondere auf den privaten Baugrundstücken) zunächst in möglichst naturnaher Form (offene, flache, bewachsene Mulden) mit einem Mindestspeichervolumen von 50 l/qm versiegelter Fläche zurückzuhalten, bevor es an die öffentliche Systeme abgegeben wird. Dies dient einer weiteren, zusätzlichen Minimierung von Abflussverschärfungen durch die Neuversiegelung von bislang offener Landschaft.

Die Sammlung der häuslichen Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband. Eine Abstimmung bzgl. der Wendeanlage für das Müllfahrzeug erfolgt im Rahmen dieses Planverfahrens.

VII. Abwägung der Umweltbelange aus der Umweltprüfung

(vgl. hierzu Umweltbericht, insbesondere Kapitel 9 in Anlage 1 der Begründung)

Folgende Umweltauswirkungen wurden in der Umweltprüfung als maßgeblich untersucht und bewertet:

- a) betreffend Schutzgut „Menschen/Gesundheit/Bevölkerung“;
- b) betreffend Schutzgut „Natur und Landschaft“;
- c) betreffend Immissionen, Abfälle, Abwasser und Energie.

Im Ergebnis der Abwägung ist hierzu im einzelnen festzustellen:

Zu a) Aufgrund der Vorprägung durch Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität und des zur Naherholung dienenden Umfeldes zu erwarten.

Die Ausweisung der rd. 39 geplanten Baugrundstücke mit zweiseitigem Anschluss an das örtliche Straßennetz wird dort auch nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die anzunehmenden Verteileffekte (Aufteilung des Ziel- und Quellverkehrs in Fahrtrichtung Wittlich unmittelbar durch Anschluss an die Wittlicher Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt, in Fahrtrichtung Autobahn A60 über die Wittlicher Straße durch die Ortsdurchfahrt sowie in Fahrtrichtung Manderscheid über den Rennpfad) lassen den gesicherten Schluss zu, dass die Grenze der Wahrnehmbarkeit dieser planinduzierten Verkehrszunahme auf den betroffenen Ortsstraßen gar nicht erst erreicht wird.

Hinsichtlich der vorhandenen Bebauung an der Wittlicher Straße und der Pfarrwies werden die bestehenden Besitz- und Eigentumsgrenzen respektiert und zusätzliche Abstände durch öffentliches Grün auf der Nordseite und einen Wirtschaftsweg auf der Westseite geschaffen.

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Zu b) Die Inanspruchnahme der Fläche für Bebauung führt zu einem Verlust von gering bis hochwertigen Biotoptypen. Damit die zu erwartenden Auswirkungen keine umweltrelevanten

Ausmaße annehmen (Minimierung) und/oder unvermeidbare Zerstörung von Natur und Landschaft durch Aufwertung an anderer Stelle (Kompensation) ersetzt werden können, sind „Naturschutzmaßnahmen“ festzusetzen:

Innerhalb des Plangebietes:

- Festlegung der maximal zu versiegelnden Flächen unter dem gesetzlichen Maximum zur Reduzierung des Verbrauches von Grund und Boden.
- Naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und Festschreibung der wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen zur Verminderung der Gefahr von Abflussverschärfungen.
- Innere Durchgrünung der Bauflächen und Begrünung der Randbereiche mit einheimischem Pflanzgut.

Außerhalb des Plangebietes:

- Kompensationssammelmaßnahme außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Funktionsverluste von Boden und Wasserhaushalt, soweit nicht vollständig innerhalb des Baugebietes ersetzbar.

Dies wurde festgesetzt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein verträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden. Weitergehende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

VIII. Planverwirklichung

1. Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, voraussichtlich ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke im Plangebiet, die für eine erstmalige Bebauung vorgesehen sind, so weit als möglich vollständig zu erwerben. Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle zur Zeit jedenfalls nicht.

2. Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils brutto inkl. MwSt.):

<u>Grunderwerb (inkl. Notar, Vermessung, etc.):</u>		- ohne Nennung -
<u>Baukosten:</u>	• Straßenbau	ca. 500.000 Euro
	• Kanalisation und Trinkwasserversorgung	ca. 580.000 Euro
<u>Planungskosten:</u>	• Für Baurecht (inklusive Gutachten)	ca. 34.000 Euro
<u>Landespflege:</u>		ca. 61.000 Euro

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planungsrealisierung mindestens haushaltsneutral darstellen.

3. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	59.914 m²	100 %
davon		
1. gesamte Verkehrsflächen	7.934 m²	13,24 %
davon		
1.1 Bestandstraßen	ca. 1.734 m ²	2,89 %
1.2 Erschließungsstraßen	ca. 5.070 m ²	8,46 %
1.3 Landwirtschaftliche Wege (Bestand)	ca. 1.130 m ²	1,89 %
2. Grünflächen (öffentlich)	11.345 m²	18,94 %
davon		
2.1 Kompensationsfläche + Fläche Wasserwirtschaft	ca. 10.395 m ²	17,35 %
2.2 Straßenbegleitende Grünstreifen	ca. 950 m ²	1,59 %
3. Grünflächen (privat)	14.175 m²	23,66 %
4. Bauland	26.460 m²	44,16 %
- davon überbaubare Flächen	ca. 10.584 m ²	
Anzahl der Wohngebäude	ca. 39	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	715 m ²	

Großlittgen, den _____ Hubo (Ortsbürgermeister)

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde
GROßLITTGEN
Teilbereich" **IM BURECKEN"**

Anlage 1 zur Begründung

UMWELTBERICHT
gem. § 2 a BauGB

aktueller Stand: 14.11.2005