

Mehrauf.

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg
„Auf Merchingen“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Freudenburg

FLUR: 5 und 15

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Januar 2009

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB.....	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.3	Topographische Situation	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz .	5
3.1.5	Nutzungsverteilung	5
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	6
3.1.6	Erschließung	6
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4	VER- UND ENTSORGUNG	7
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	7
4.2	Wasserversorgung	8
4.3	Stromversorgung	8
5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	8
6	UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	8
7	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	8
8	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
9	FLÄCHENBILANZ	11

1 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).**

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um überwiegend als Wiesen genutzte Flächen am westlichen Ende der Bebauung entlang der "Gartenstraße".

Die Gemeinde möchte die Flächen als Bauland entwickeln und die bisher einseitige Bebauung in dem Bereich hangseitig ergänzen.. An den vorhandenen Erschließungsanlagen soll nichts verändert werden, so daß aufgrund der Neuausweisung auf die Gemeinde keine Kosten entfallen.

Bei den Flächen handelt es sich um Baulücken bzw. Ortsrand nahe Entwicklungsflächen, welche dem Markt bisher nicht zur Verfügung standen. Dem gegenüber steht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Ort heraus und auch aus der Grenzregion von Luxemburg. Die im 1. Bauabschnitt des in Realisierung befindlichen Baugebiet „Burgbungert“ ca. 60 % veräußert. Von den 17 Baugrundstücken des 2. BA sind bereits 14 Stück mit Vorauszahlung reserviert, sodass der darüber hinausgehende Bedarf hier kurzfristig und ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen gedeckt werden kann.

Mit der Ausweisung findet die Bebauung entlang der Gartenstraße einen städtebaulich sinnvollen Abschluß.

Auf die Einbeziehung der gegenüberliegenden privaten Grundstücke wird bewußt verzichtet. Die Gemeinde möchte für die gegenüberliegenden privaten Flächen derzeit keine Regelung treffen. Sie sieht die Flächen aus städtebaulichen Gründen als eigenständigen Bereich an. Ferner liegt dieser Bereich zusätzlich innerhalb der Wasserschutzzone III.

Die Gemeinde möchte sich daher vorbehalten, diesen Bereich ggf. unabhängig vom vorliegenden Plan später zu entwickeln.

Zur Klarstellung der Erschließung wird der Straßenbereich vor den Grundstücken in das Plangebiet aufgenommen.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern erreicht werden.

Die Ortsgemeinde Freudenburg hat lt. Regionalem Raumordnungsplan neben der Funktion Erholung die besondere Funktion Wohnen. Im rechtswirksamen FNP ist die betreffende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 24.05.2007 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die Übernahme des betreffenden Bereichs in den Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen soll im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung erfolgen.

Der Bebauungsplan soll nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und bekannt gemacht werden. Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) somit der Genehmigung.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB erfolgte vom 27.09. bis 29.10. 2007, die gemäß §4(2) vom 15.05 bis 16.06. 2008.

In den gleichen Zeiträumen wurde der Plan öffentlich ausgelegt, wobei lediglich im Verfahren nach §3(1) BauGB eine private Stellungnahme einging.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Freudenburg, Flur 5. und 15
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 5

Flurstücksnummern: 258/5, 276/3.

Flur 15

Flurstücksnummern: 204 tlw.(Gartenstraße).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die derzeitige Wiesennutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur nach Westen erweitert werden.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen leicht nach Nord-Westen geneigten Bereich. Zur Gartenstraße hin befindet sich eine Böschung

Auf eine örtliche Geländeaufnahme wurde verzichtet. Für die Höhenfestlegungen in den textlichen Festsetzungen wurden Geländeprofile örtlich erhoben.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Erhaltenswerte bzw. schützenswerte Grünbereiche sind im Planbereich nicht vorhanden. Weiter Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

B) Kanalleitung

Die Grundstücke können an die vorhandene Kanalleitung in der "Gartenstraße" angeschlossen werden.

Für die Ableitung des nicht rückhaltefähigen Niederschlagswasser gibt es in unmittelbarer Nähe keine Vorflut. Die Behandlung des Restwassers erfolgt gemäß dem Aussagen den Entwässerungskonzepts.

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Antragstellers wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der vorhandenen Bauweise südlich der angrenzenden Dörflichen Wohnbebauung anzupassen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Wohngebäude begrenzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Grundstücke werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der "Gartenstraße" angeschlossen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.
Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bah und Deges aus Trier zugrunde, welches im Auftrag des Antragstellers erstellt wurde.
Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

3.1.6 Erschließung

Die Grundstücke werden von der "Gartenstraße" aus erschlossen. Die Straße ist befestigt, eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, analog der angrenzenden Bebauung, berücksichtigt.

Im Sinne einer variablen Vermarktung der Grundstücke werden bewußt keine Einzelbaufenster ausgewiesen. Weiter sind die Baufenster so großzügig bemessen, daß auch Gebäudekubaturen wie bei der vorhandenen Nachbarbebauung möglich sind.

Äußere Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden auf das notwendige reduziert. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf das Urgelände an der bergseitigen Gebäudekante sowie der zulässigen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhe. Diese Festlegungen werden zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben). Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft die Mindestvoraussetzungen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Bah u. Deges, Trier wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten, die Überläufe werden dem Straßenkanal zugeführt.

Zitat Anfang

2.0 Schmutzwasser

Die Ortsgemeinde Freudenburg wird im Mischsystem entwässert. Das Neubaugebiet „Steffenburgert“ und das Gewerbegebiet werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in der Kläranlage Saarbürg gereinigt.

Das „Auf Merchingen“ anfallende Abwasser wird über eine Schmutzwassersammelleitung gefasst und an die Freispiegelleitung DN 200 mm, die zur Schmutzwasserhebeanlage führt, angeschlossen. Die Tiefenlage beträgt rd. $t = 2,50$ m, so dass eine Kellerentwässerung gewährleistet ist.

3.0 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird - entsprechend den Forderungen im Landeswassergesetz - auf den Parzellen zurückgehalten und zwischengespeichert.

Da die Versickerung im Untergrund hier nicht gewährleistet ist, bzw. topografisch nicht umgesetzt werden kann (Terrassen für Muldenausbildung sehr kostenintensiv), werden auf den Privatparzellen Regenwasserzisternen mit rechnerisch anrechenbarem Rückhaltevolumen vorgesehen. Das erforderliche Volumen errechnet sich entsprechend den befestigten Flächen in der Privatparzelle; angesetzt werden hier 50 l/qm befestigter Fläche.

Die Regenwasserzisternen, die allgemein als Brauchwasserzisternen genutzt werden, müssen in ihrer Konzeption so gestaltet sein, dass ein Teil der Zisterne als Rückhaltevolumen und ein Teil als Brauchwasser dient.

Bei Vollfüllung der Zisternen wird über eine Überlaufleitung das überschüssige Regenwasser in eine vorh. Regenwasserleitung abgeleitet.

Zitat Ende

4.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Die Bildung der Grundstücke erfolgt durch Fortführungsmessung.

6 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

7 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespf. Planungsbeitrag)

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse werden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

1). In den Verfahrensschritten 4(1) und 4(2) hat die Kreisverwaltung angeregt.

Es sind neben den notwendigen Erschließungsanlagen auch die gegenüberliegenden, noch unbebauten Bereiche zwischen der ehemaligen Aussiedlung und der vorhandenen Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Nach reiflicher Überlegung beschloß der Gemeinderat, für die gegenüberliegenden privaten Flächen derzeit keine Regelung zu treffen. Sie sieht die Flächen aus städtebaulichen Gründen als eigenständigen Bereich an. Ferner liegt dieser Bereich zusätzlich innerhalb der Wasserschutzzone III.

Die Gemeinde möchte sich daher vorbehalten, diesen Bereich ggf. unabhängig vom vorliegenden Plan später zu entwickeln.

2). Im Verfahrensschritt 4(1) regte die Kreisverwaltung an, zur Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild von Freudenburg, sehr detaillierte Festsetzungen zu Dachüberständen, Gaubendimensionen, Fassaden- und Dachmaterialien zu ergänzen. (siehe Abwägungstabelle)

Da diese Regelungen auch in dem zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan „Burgbungert“ keine Anwendung fanden, beschloß der Gemeinderat, dass die getroffenen Textfestsetzungen sich in den wesentlichen Aussagen an dem Baugebiet "Burgbungert" orientieren und die Gemeinde der Meinung ist, dass die getroffenen Textfestsetzungen für eine Einbindung der neuen Bebauung in die Baustruktur der "Gartenstraße" genügen.

3). Im Verfahrensschritt 4(2) merkte die Kreisverwaltung an:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Ausgleich des Eingriffes für die Schutzgüter Boden und Wasser nicht nachgewiesen wurde. Laut Flächenbilanz in der Begründung (Kap. 9) ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 plus 50 % von einer Bodenversiegelung von ca. 3.000 m² (6.700 m² x 45 %) auszugehen. Die privaten Pflanzflächen mit Pflanzgebot betragen dagegen lediglich 1.400 m². Selbst wenn diese Flächen zu 100 % aufgewertet werden könnten, verbliebe ein externes Kompensationsdefizit für den Flächenverlust von 1.600 m² bestehen. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen werden daher für erforderlich gehalten.

Die Gemeinde beschloß hierzu, dass die Angaben im Umweltbericht unvollständig waren und richtig gestellt werden:

Da 1.410 m² als bepflanzte Grünfläche von einer Bebauung ausgeschlossen sind ist Grundlage für die Anrechnung der Versiegelung $5290\text{m}^2 \cdot 0,45 = 2.380\text{ m}^2$. Davon sind Zufahrten (ca. 5%) u. ä. lt. Textfestsetzungen wasserdurchlässig auszuführen. Das entspricht 264 m² die zu 50% für die Versiegelung gewertet werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.248 m².

Zum Ausgleich festgesetzt sind 1410 m² bepflanzte Grünfläche und 1 Baum/500 m² angef. Grundstücksfläche. Pro Baum können ca. 75m² als Aufwertung angerechnet werden, somit ergibt sich ein Nachweis des Ausgleichs mit $1410 + 900 = 2310\text{ m}^2$

Weiterhin können noch hinzugerechnet werden die Aufwertung die mit der gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks einhergeht: (Aufwertbarkeit mit 20% angerechnet entspricht 582m²).

Insgesamt ist also der Eingriff für das Schutzgut Boden ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden daher von der Gemeinde nicht ausgewiesen

Im Verfahrensschritt 3(1) wurde folgende Stellungnahme vorgetragen:

Herr Jäger ist zwar nicht direkt Betroffener des Plangebietes, vertritt jedoch die Auffassung, dass diese Bebauung eine bandartige Ausdehnung der Gartenstraße bewirke und dies städtebaulich bedenklich sei. Er schlägt vor, die Bebauung max. bis auf Höhe des auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindlichen Gebäude, Haus Nr. 100, auszudehnen. Nach Auffassung von Herrn Jäger ist eine Ausdehnung bis zu dem bestehenden Gebäude städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Die Gemeinde vertrat die Meinung und beschloß, dass die mögliche Bebauung auf dieser Straßenseite in dem vorh., abzweigenden Wirtschaftsweg im Süden eine natürliche und städtebaulich sinnvolle Abgrenzung findet.

Der Wegfall eines Grundstücks, wie nebenstehend vorgeschlagen, steht in Bezug auf die bandartige Entwicklung der "Gartenstraße" in keinem Verhältnis zur derzeit schon ca. 1 km langen Bebauung entlang dieser Straße.

Im Verfahrensschritt 3(2) wurde keine Stellungnahme abgegeben

8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse werden mit dem Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

9 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	7.891	100,0
• private Grünflächen	1.406	17,8
• öffentliche Verkehrsflächen	1.174	14,9
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	5.311	67,3

Freudenburg, den

.....