

P A S C H E L

BEBAUUNGSPLAN "OBER SCHILLERTSHAAG"

(inkl. Teilaufhebung des B-Plans „westlicher Ortsrand“)

B E G R Ü N D U N G

- zur endgültigen Planfassung gem. Beschluß vom 20.08.2002 -

Der angestrebte Geltungsbereich war zu Beginn des Planverfahrens (Spätsommer 1997) auf das engere Eingriffsgebiet für bauliche Nutzungen (Flur 2, Flurstücke 73/1, 74/1, 75/1, 76/1) beschränkt, bzw. zur bauleitplanerischen Sicherung waren lediglich die bereits faktisch genutzten angrenzenden Wegeflächenanteile von Flur1, Flurstücke 13, 14/1, 15/1 und 15/2 ergänzt. Bedingt durch anderweitig begründeten Regelungsbedarf im Zuge der Führung der K 54 erfolgte im Laufe der Vorplanungsphase eine Plangebietserweiterung auf Teilflächen der K 54 mit begleitenden Hausvorflächen im Kreuzungsbereich Trierer Straße/Brunnenstraße. Zusätzlich wurden mit Blick auf eine sachgerechte fußläufige Anbindung der neuen Stichstraße an die Ortslage verbindende Teile der K54 ergänzend mit einbezogen. Nach Klärung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen wurde im Jahre 2001 Flur 2, Flurstück 15/2 im östlichen Anschluß komplett beigezogen.

Trier, den 16.09.1997,
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst
LandschaftsArchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Fon: 0651/91042-0 Fax: 0651/91042-30
eMail: HelmutErnst@t-online.de

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
LandschaftsArchitekt BDLA,
Stadtplaner SRL
Durchw.: 0651/91042-17



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes	1
1.3 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen, Beachtung des Entwicklungsgebotes	2
1.4 Umweltbericht (Grundsätzliches)	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	3
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	3
4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf/städtebauliche Konzeption	4
4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	4
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / verkehrliche Erschließung	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	5
4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	6
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	6
6. Abwägung	7
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität	11
8. Flächenbilanz	11
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	12



1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandenen Bauflächenreserven der Ortsgemeinde Paschel sind weitgehend ausgeschöpft, verbliebene einzelne Restgrundstücke sind aufgrund privater Bodenbevorratungspolitik derzeit bzw. kurzfristig als nicht mobilisierbar anzusehen.

Die Gemeinde möchte deshalb im Rahmen der raumordnerisch zugebilligten Eigenentwicklung und unter Beachtung bestehender dörflicher Nutzungsmischungen im Altort ein weiteres kleines Baugebiet für verstärkt – aber nicht ausschließlich – wohnbauliche Nutzungsansprüche ausweisen, um auch in künftigen Jahren den Nachfragebedarf decken zu können.

1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes

Das Baugebiet liegt im unmittelbaren nordwestlichen Anschluß an den derzeitigen Ortsrand, gebildet durch die bereits Ende der 60er Jahre bauleitplanerisch festgesetzte - und mittlerweile auch weitgehend angebaute - Stichstraße des Birkenweges. Aufgrund des im Rahmen der Eigenentwicklung nur geringen Bauflächenbedarfs und der städtebaulichen Gesamtsituation der kleinen Gemeinde Paschel soll die Erschließung – ggf. abschnittsweise – als weitere Stichstraße mit Raum für insgesamt 16 - 18 neue Baustellen erfolgen. Die Größe der Bauflächen (engeres Eingriffsgebiet) umfaßt mit den beanspruchten Anteilen der Flurstücke 73/1 – 76/1 rd. 1,25ha.

Korrekturbedarf in der Führung der Kreisstraße K 54 in der Ortslage (Kreuzung Trierer Str. / Brunnenstr.) unter Beanspruchung mehrerer privater Grundstücksanteile sowie die Rahmenbedingungen zum Straßenanschluß des neuen Baugebietes an die K 54 außerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze (Höhenanpassung, Schaffung einer fußläufigen Anbindung an bestehende innerörtliche Gehwege, Neudefinition der Ortseingangssituation) führten bereits in der Vorplanungsphase zu einer nachträglichen Geltungsbereichserweiterung auf wesentliche weitere Anteile der Trierer Straße mit begleitenden Hausvorflächen.

Der Geltungsbereich der endgültigen Fassung des B-Plans umfaßt mit

Gemarkung Paschel, Flur 1
Flurstücken 13tlw., 14tlw., 15/1tlw., 15/2, sowie

Gemarkung Paschel, Flur 2
Flurstücken 6/12tlw., 6/13, 14/1, 14/2tlw., 14/3, 14/4, 15/1tlw. 15/2, 45/4, 54/4tlw. 55/8, 55/9tlw. 55/10, 56/1tlw., 57/3tlw., 66/7tlw., 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1tlw., 103/1tlw., 129/16tlw.

insgesamt eine Fläche von 2,645ha.

1.3 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebotes

Der Ortsgemeinde Paschel wird im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) der Planungsgemeinschaft Region Trier die „besondere“ Funktion „Landwirtschaft“ (L) zugewiesen; alle anderen raumordnerischen Grundfunktionen sollen nur der sog. Eigenentwicklung unterliegen. Die in Rede stehenden Flächen sind zudem im Planteil des RROP als landwirtschaftliche Vorrangflächen hinterlegt, auch liegt Paschel innerhalb der Grenzen des Naturparks Saar-Hunsrück.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Nutzflächen im hier angestrebten Plangebiet dar. Demnach wird derzeit noch eine Parallelfortschreibung gem. § 8 (3) BauGB notwendig, es ist keine „Entwicklung“ im Sinne des § 8 (2) BauGB möglich.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Abweichung von den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans und der faktisch kompletten Erwerbbarkeit der Flächen durch die Gemeinde wird auf ein förmliches Zielabweichungsverfahren verzichtet.

1.4 Umweltbericht (Grundsätzliches)

Gemäß Baugesetzbuch, geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, ist nach einem neu eingefügten §2a BauGB ab dem Erreichen gewisser Schwellwerte ein Umweltbericht zu erstellen, der eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung bzw. die vorgenommene ausführliche Prüfung auf Umwelterheblichkeit dokumentiert und zusammenfassend darstellt.

Die erforderlichen Basisschwellwerte gem. Ziff. 18.7.2. der Anlage 1 zu §3 UVPG, die eine allgemeine Vorprüfungspflicht auslösen würden, werden durch die aktuelle Planung aufgrund des nur geringfügigen Ausmaßes der neuen Bauflächen bei weitem nicht erreicht. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt deshalb.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I

- Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

(Dieser gutachterliche Teil des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Bestandsanalyse und Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist im Vorfeld separat erarbeitet worden und als Anlage Bestandteil der Begründung.)

3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die Gemeinde räumt aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach (Wohn-) Bauland der Ausweisung von neuen Bauflächen gegenüber einer Erhaltung und Extensivierung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Vorrang ein. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der relativen Geringfügigkeit des Eingriffs in Flächen mit derzeitiger Ackernutzung zu sehen. Die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstätten im Ort werden durch die konzipierten Bauflächenausweisungen nicht beeinträchtigt.

Im einzelnen werden die Abweichungen wie nachstehend begründet:

- Eine Extensivierung und Strukturaneicherung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flur unterbleibt, da angesichts des Bedarfs zur Baulandausweisung diese Flächen aufgrund ihrer nur geringen ökologischen Wertigkeit am ehesten beansprucht werden können.
- Gem. hydrogeologischem Gutachten ist eine nennenswerte weitere Anreicherung der Grundwasservolumina nicht möglich. Der Ausgleich in der Wasserführung wie auch weitere Reduzierungen der Menge oberirdisch bzw. oberflächennah abfließenden Wassers sind gesamtsystemar auch an anderer Stelle zu erreichen. Aufgrund der Probleme im Altbaugelände „Birkenweg“ besteht zur Abwendung von Gefahren sogar aktiver Handlungsbedarf zur Reduzierung/Lenkung der oberflächennahen Grundwasserströme.
- Der Verlust siedlungsnaher Ausstrahlungsflächen ist aufgrund der geringen Ausdehnung der Siedlungsfläche und in Anbetracht der umfangreichen weiteren Offenlandflächen rund um Paschel unbedenklich.
- Bei grundsätzlichem Vorrang der Bebauungsabsicht sind oberflächlich bereits gestörte landwirtschaftliche Böden im Grundsatz für eine Bebauung am geeignetsten.
- Erosionstendenzen lassen sich auch durch oberflächenwasserleitende und -zurückhaltende siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen reduzieren.
- Eine Neugestaltung des bestehenden „harten“ Ortsrandes ist nicht zwangsläufig nur durch Strukturergänzungen auf den Flächen des geplanten Eingriffsgebietes möglich.

Die deutlichen Abweichungen von den – für einen Vorrang der Bebauungsabsicht – formulierten landespflegerischen Optimierungsvorstellungen für die Ausgestaltung eines konkreten Baugebietes werden im Kapitel 6 (Abwägung) abgehandelt.

4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf / städtebauliche Konzeption

Aufgrund des Zuschnitts verfügbarer Flächen und in konsequenter Fortführung des Gestaltmotivs bisheriger Neubaufflächen in Paschel kommt - unter Berücksichtigung des bestehenden Reliefs und unter Beachtung siedlungswasserwirtschaftlicher Zwangspunkte - nur eine weitere Stickerschließung mit flankierenden höhenlinienparallel orientierten Baukörpern infrage.

4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

Konkurrierende Ansprüche oder Restriktionen bestehen nicht, jedoch muß im Rahmen der Erschließung der neuen Bauflächen auch die Problematik eindringenden Grund- und Oberflächenwassers in die Kellergeschosse bestehender Gebäude am Birkenweg langfristig beigelegt werden.

Gemäß raumordnerischer Funktionszuweisung darf die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zudem zu keiner Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstrukturen führen.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Verkehrliche Erschließung

Topografie und Zuschnitt verfügbarer Grundstücksflächen geben die Gestaltung der neuen Verkehrsfläche als weiterer Stichstraße vor. Damit wird - gesamtkonzeptionell nicht optimal befriedigend - das Motiv der bisherigen beiden Neubaugebiete ein weiteres Mal kopiert. Andererseits wird - in Abwandlung der geschlosseneren und variableren Zeilenstruktur der Bebauung des Altortkerns - damit das Zeilenmotiv als höhenlinienparallele Variante konsequent weitergeführt.

Die neue Stickerschließung erfolgt in einer mittleren Breite von 5m inkl. Oberflächenwasserführung. Die Wendeanlage gem. Typ3 EAE 85 ist bei Beachtung der zugeordneten Freihaltezonen für die Andienung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und den üblichen siedlungsgebundenen Lieferverkehr ausreichend.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Versorgung erfolgt in Ergänzung der bestehenden Leitungsnetze. Der notwendige Mindestversorgungsdruck für Trinkwasser und der Löschwasserbedarf können allerdings nur über Errichtung und Betrieb einer Druckerhöhungsanlage sichergestellt werden.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation wird eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung des Oberflächenwassers zwar empfohlen, eine Versickerung muß – insbesondere auch im Hinblick auf die unterliegenden Grundstücke - jedoch unterbleiben. Sämtliches nicht gespeicherte Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gesammelt und leitungsgebunden nach Osten zur semizentralen Retention/Versickerung in offenen Muldensystemen abgeleitet. Ebenso wird das oberflächennah abfließende Außengebietswasser am bergseitigen Baugebietsrand in einer flachen offenen Mulde gefangen und seitlich zur schadlosen Retention/Versickerung abgeleitet; der Überlauf erfolgt breitflächig.

Die kanaltechnische Entsorgung erfolgt zur K54 hin mit Anschluß an das bestehende Leitungsnetz. Details zu Dimensionierung und Nachweis sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachkonzeption auf Basis eines vorlaufenden hydrogeologischen Grundlagengutachtens zu entnehmen.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen neben nachgeordneten Veränderungen des Landschaftsbildes primär durch Veränderungen im allgemeinen Wasserhaushalt sowie durch die Boden(funktions)verluste aufgrund von Versiegelungen und Umlagerungen. Die grundsätzliche Bedeutung des vorgefundenen Biotoptyps ist gering.

Die Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt primär durch den Aufbau eines Systems zur weitgehenden oberirdischen Ableitung / offenen Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers auf angrenzenden externen Flächen gem. hydrogeologischer Erfordernis.

Die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt werden durch die Vorauswahl der topografisch wie gesamtökologisch günstigsten Ortsrandlage, durch die konsequent höhenlinienparallele Gebäudeanordnung sowie durch Rahmenfestsetzungen zur landschaftsseitigen Eingrünung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitte reduziert. Die festgesetzten Mindestbegrünungsstandards sollen darüberhinaus eine ausreichende „innere“ Durchgrünung sicherstellen; eine grundsätzliche tiefgreifende Umwandlung vom Landschafts- zum Siedlungsbild ist jedoch unvermeidbar. (Näheres s. Kap.6 „Abwägung“)

4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die Ausweisung eines Mischgebietes entspricht im Grundsatz nicht der Intention der Gemeinde nach Ausweisung von primär wohnbaulich nutzbaren Flächen in Ergänzung des Ortsgefüges. Vorhandene Altortlage wie auch die Festsetzungen der beiden angrenzenden Altbebauungspläne definieren jedoch eindeutig den Typ des Dorfgebietes. Unter Beachtung notwendiger Abstückungserfordernisse und aufgrund aktueller Erkenntnisse über sinnvolle Funktionsmischungen in kleineren Ortslagen wurden deshalb die Gebietstypen „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ näher diskutiert. Da keine Neuansiedlung landwirtschaftlicher Betriebsstätten gefördert werden soll, wird der Gebietstyp „Mischgebiet“ übernommen, jedoch durch teilweisen Ausschluß inhaltlich den örtlichen Bedürfnissen teilweise angepaßt.

Die vorgenommenen Einschränkungen der gem. Standardkatalog der BauNVO an sich allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen potentielle Störnutzungen bzw. Nutzungen mit stichstraßenunverträglichem Verkehrsaufkommen weiter zurückdrängen ohne den grundsätzlichen Charakter des Gebietstyps unzulässig einzuschränken / zu verfremden.

Das Zurückbleiben hinter den zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung gem. BauNVO orientiert sich an den tatsächlich sinnvollen bzw. anzunehmenden faktischen Ausnutzungsgraden bei vorhersehbaren Grundstückszuschnitten und dient zugleich der Eingriffsminimierung.

Wegen der Bebauung in Ortsrandlage werden an Gebäudekubaturen und Dachausprägung gewisse rahmengebende Anforderungen gestellt. Näheres ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

(Der Landespflegerische Planungsbeitrag Teil II bewertet die vorgenommenen städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen auf ihre Wirksamkeit bzgl. Minimierung und Kompensation angestrebter Eingriffe. Auch dieser Beitrag ist als Anlage Bestandteil der Begründung.)

6. Abwägung

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen und zu begründen.

Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet

Die der Intention der Gemeinde am ehesten entsprechende Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde wegen notwendiger Abstückungen zu den umgebend vorhandenen gemischten Bauflächen bzw. definitiv festgesetzten Dorfgebieten und der Prägung der bisherigen Ortslage rasch verworfen. Da jedoch in dem neuen Baugebiet definitiv keine Neuansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen bzw. von Betrieben zur Sammlung Be- und Verarbeitung von deren Erzeugnissen vorgesehen werden soll, wird „Mischgebiet“ festgesetzt. Die ergänzende Selektion der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll jedoch die Tendenz zu wohnbaulichen Nutzungsanteilen unterstreichen und insbesondere Nutzungen ausschließen, die wegen hoher Verkehrsfrequenzierung bzw. einer anzunehmenden häufigen Andienung mit größeren Fahrzeugen mit dem Charakter einer notwendigerweise entstehenden Stichstraßenerschließung unvereinbar erscheinen.

Erschließungsstraße / Verkehrsberuhigung

Die Kürze der Stichstraße läßt kein ausreichendes Verkehrsaufkommen erwarten um eine verbindliche Festsetzung von „Verkehrsberuhigung“ schon im Bebauungsplan zu rechtfertigen. Auch ist die Gemeinde bei einer Ausweisung von „Straßenverkehrsfläche“ frei, einen alternativen Ausbau vorzunehmen. Die nach intensiver und kontroverser Diskussion letztendlich auf brutto 5m reduzierte Querschnittsdimensionierung präferiert einen Ausbau als Mischverkehrsfläche. Die Ausgestaltung der Wendeanlage als „Typ 3“ gem. EAE 85/95 ist der kleinstmögliche Ausbaustandard, der eine Andienung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) noch gewährleistet.

Ortsdurchfahrtsgrenze / Anbauverbot / Anbindung an die K54

Das Baugebiet schließt außerhalb der aktuellen Ortsdurchfahrtsgrenze an eine klassifizierte Straße an. Demgemäß wären eigentlich die einheitlich festgelegten Anbauverbotszonen einzuhalten. Da dies zu einem Verlust von zwei Baugrundstücken und somit zu wesentlichen wirtschaftlichen Nachteilen führen würde, soll eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze an den künftigen Ortsrand beantragt werden. Im Hinblick darauf sehen die Baugrenzen bereits eine Überschneidung mit der bisherigen Anbauverbotszone vor. Einzelzuwegungen zur klassifizierten Straße sollen auch künftig nicht gestattet sein. Die Anbindung der Einzelgrundstücke erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße, die über regelgerechte Sichtfelder (je 70m) angeschlossen wird. Die Ausweisung der Trasse der K54 erfolgt dabei bewußt nur als Bruttofläche ohne Gestaltungsdetails bzgl. Gehwegführung etc., da das Straßenprojekt hierzu noch nicht weit genug gediehen ist.

Festsetzungstiefe zu Gebäudekubaturen und Dachausbildung

Die Altortlage von Paschel ist noch sehr homogen und traditionell geprägt. Deshalb sollte der Charakter der Gebäude in seinen Grundzügen der Formensprache des tradierten Bautypus angenähert werden. Die intensivere Diskussion ergab jedoch, daß allzu enge Festlegungen im Widerspruch zu den Bedürfnissen / Wünschen insbesondere der ortsansässigen bauwilligen Bevölkerung stehen. Durch Regelungen zur Dacheindeckung werden wenigstens Fehlfarben untersagt. Es erfolgt eine Kubaturbegrenzung allein über Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen und den Ausschluß allzu flacher Dachneigungen. Aufgrund der Lage in hängigem Gelände werden Pultdächer parallel zur Hangneigung nach intensiver Diskussion ausdrücklich zugelassen, wegen der doppelten Abwicklungslänge jedoch nur in halbiertes Dachneigung; bei versetzten Pultdächern wird das Versatzmaß limitiert. In Bezug auf Dachauf- und -einbauten werden rahmengebend nur allzu „schwere“ Ausformungen unterbunden.

Die Höhenentwicklung wurde speziell auch im Vergleich zu der primär nur eingeschossigen Bebauung in der Straße „In der Dorfwild“ reflektiert, ist aber zweigeschossig gewollt. Zur Limitierung der talseitig wirksamen Höhenentwicklung wird jedoch ergänzend eine Regelung zur Begrenzung überhoher Wandansichtsflächen eingeführt.

Beachtung aktueller wasserwirtschaftlicher Erfordernisse

Ein vorlaufendes hydrogeologisches Gutachten hat offengelegt, daß so gut wie keine Möglichkeiten zur Versickerung im Eingriffsgebiet selbst bestehen und daß eine zusätzliche oberflächennahe Versickerung die bereits heute bestehenden Probleme mit temporären Schichtwasseraustritten für bebaute Grundstücke oberhalb des Birkenweges nur verschärfen würde. Deshalb wird neben dem gezielten Abschlag anfallenden Außengebietswassers eine siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption mit separater leitungsgebundener Regenwasserableitung und externer semizentraler Retention/Versickerung gewählt.

Verpflichtungen zur Dachbegrünung (Pufferung von Niederschlagsereignissen) wurden zwar diskutiert, werden wegen mangelnder Akzeptanz in der örtlichen Bevölkerung und in Anbetracht der Möglichkeiten zur anderweitigen Problembelastung nicht festgesetzt.

Durchgrünung des Baugebietes

Über eine städtebaulich wie grünordnerisch anzustrebende Grunddurchgrünung des öffentlichen Straßenraumes wurde diskutiert, eine Umsetzung als Festsetzung wegen der präferierten reduzierten Querschnittsbreiten jedoch verworfen. Ein Einbringen von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließung würde zu einer überproportionalen Erhöhung der Erschließungsflächen und damit verbundenen Mehrkosten führen.

Für eine hangaufwärts vorgeblendete landschaftsseitige Abgrünung mit Bäumen ist auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken – insbesondere auch mit Verweis auf einzuhaltende Abstände nach Nachbarrecht – kein Platz, die vorgelagerte Ackerfläche ist hierfür nicht nutzbar bzw. mobilisierbar. Da der Ortsrand von Paschel in diesem Bereich nicht aus größerer Entfernung einsehbar ist und mit etwas Abstand bereits Obsthochstämme vorgelagert sind, ist nach Ansicht des Planungsträgers auf ergänzende an den Siedlungsrand gebundene Maßnahmen zu verzichten. Als Rahmeneingrünung dient somit nur die Strauchpflanzung gem. Festsetzung durch Planzeichnung.

Die Begrünungsverpflichtung konzentriert sich somit auf flächenanteilige Baumpflanzungen auf ausschließlich privatem Grund; ein Vollzugsdefizit ist nach Ansicht der Gemeinde nicht zu unterstellen.

Für die Kreisstraße mit ihren z.T. breiten begleitenden Parzellenstreifen war aus planerischer Sicht die Ausbildung eines alleartigen Ortseinganges vorgesehen. Dieses Motiv wird jedoch mit Verweis auf die Gefälleverhältnisse und bekannte Probleme in der Wasserführung bei sich – durch z.B. herbstlichen Laubfall – zusetzenden Einläufen seitens der Gemeinde abgelehnt. Die verbleibenden 6 Bäume zur Markierung der Einmündungen stellen den im Zuge der Abwägung gefundenen Kompromiss dar und werden durch teilweise Böschungsbepflanzungen mit standortgerechten heimischen Sträuchern ergänzt.

Beanspruchung landwirtschaftlicher Vorrangflächen

Die Einstufung als Vorrangfläche im RRÖP erfolgt nach grundsätzlichen Eignungskriterien, aber weitgehend ohne vertiefte Reflexion des tatsächlichen örtlichen Bedarfs. Die Flächen konnten faktisch von den örtlichen Landwirten durch die Gemeinde erworben werden. Insbesondere werden durch die Umwidmung keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in ihrer Existenzfähigkeit bedroht. Auf die Beantragung bzw. Durchführung eines förmlichen Zielabweichungsverfahrens wird deshalb verzichtet.

Benachbarung von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzflächen

Zwar grenzen bei der Umsetzung des Planes künftig wohl zu einem Gutteil wohnbaulich genutzte Flächen unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen (derzeit: Ackerland) an, doch wird darin kein Konfliktpotential gesehen. Auf die grundsätzliche Problematik einer solchen Benachbarung wird auf der Planurkunde hingewiesen. Nach Ansicht der Gemeinde ist dies jedoch ein Konflikt, der für jeden dörflich geprägten Ortsrand mit aktuellen – gewandelten – Nutzungsansprüchen gilt. Insbesondere liegt im konkreten Fall kein erhöhtes Konfliktpotential durch z.B. Spritzmitteleinsätze wie im Weinbau vor.

Verzicht auf breiten Wirtschaftsweg

Die Planurkunde weist in ihrem Geltungsbereich einen mit 3m Breite festgesetzten Wirtschaftsweg aus. Dieser Ausweisung liegt die Überlegung zugrunde, daß dieser Weg in seiner dorfseitigen (talseitigen) Fortsetzung ebenfalls nur eine vergleichbare Breite ausweist. Entlang der bestehenden wie künftigen Wohnnutzungen soll bewußt kein uneingeschränkt mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät nutzbarer Weg entstehen, da die Anbindung in die freie Feldflur anderweitig gesichert ist und nur eine „zusätzliche“ Verbindung geschaffen würde.

Verzicht auf schalltechnische Untersuchungen

In Anbetracht der nur sehr geringen Verkehrsbelastung der K54 (reiner Ziel- und Quellverkehr in die Ortslage von Paschel; kein Durchgangsverkehr) und der gewählten Gebietskategorien (MI bzw. MD) kann eine Immissionskonkurrenz ausgeschlossen werden. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf schalltechnische Analysen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung / Nachweis der Bodenmobilität

Es ist vorgesehen, daß sämtliche für Baugebiet und Kompensationsflächen benötigten Grundstücke in Gemeindehand übergehen, um weiteren spekulativen Zurückbehaltungen vorzubeugen und die notwendige Verfügbarkeit sicherzustellen. Als bodenordnende Maßnahme wird eine einfache Fortführungsvermessung genügen.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben)

(auf Basis der endgültigen Planfassung vom August 2002)

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche, davon	26.450	100,00
äußere Erschließung (K51), mit	3.335	12,61
befestigten Anteilen K51 inkl. Gehwegen	(1.760)	(6,65)
befestigten Anteilen Ortsstraßen inkl. Gehwegen	(140)	(0,53)
Bauflächen §34 BauGB	(505)	(1,91)
Grünflächenanteilen öffentlich	(830)	(3,52)
innere Erschließung (Planstraße), mit	1.065	4,03
befestigten Anteilen	(1.065)	(4,03)
Grünflächenanteilen	(0)	(0,00)
Fußweg	65	0,24
Landwirtschaftlicher Weg	385	1,46
sonstige öffentliche Grünflächen (Mulde)	500	1,89
Kompensationsflächen	8.700	32,89
E1	(2.295)	(8,68)
E2	(6.405)	(24,21)
Bruttobauflächen (MI-Flächen), mit	12.400	46,88
bebaubarem Anteil (12.400 x 0,3 x 1,5)	(5.580)	(21,10)
Grünflächenanteil (12.400 – 5.580)	(6.820)	(25,78)

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

⇒ Preise noch in DM, zuletzt umgerechnet in EURO

Fläche	Maße x	EP	Summe +	16 % MWSt	Summe brutto
Optimierung K51					eigenständige Fachplanung; kein Kostenanteil Baugebiet
Begrünung K51	6 St. x	500,00	3.000,00 +	480,00	3.480,00 kein Kostenanteil Baugebiet
*Planstraße A			190.000,00 +	30.400,00	220.400,00
*Fußweg			10.000,00 +	1.600,00	11.600,00
Landw. Weg		(vorh.)			0,00
*Wasserversorgung			71.000,00 +	11.360,00	82.360,00
*Hausanschlüsse			18.000,00 +	2.880,00	20.880,00
*Druckerhöhung			85.000,00	13.600,00	98.600,00
*Schmutzwasserkanal			150.000,00 +	24.000,00	174.000,00
*Hausanschlüsse			29.000,00	4.640,00	33.640,00
*Regenwasserkanal			102.000,00 +	16.320,00	118.320,00
*Hausanschlüsse			25.000,00 +	4.000,00	29.000,00
*Außengebiets- entwässerung und Niederschlagswasser- bewirtschaftung			64.000,00 +	10.240,00	74.240,00
Beleuchtung	4 St. x	4.000,00	16.000,00 +	2.560,00	18.560,00
Kompensationsflächen bzw. öffentliche Maßnahmen zur Kompensation	8.700 qm x 21 St. x 350 qm x	0,50 150,00 15,00	4.350,00 + 3.150,00 + 5.250,00 +	696,00 504,00 840,00	5.046,00 3.654,00 6.090,00
					899.870,00
Dies sind in EURO:					460.096,23
gerundet somit EURO					<u>460.100,00</u>

Die mit * gekennzeichneten Positionen sind aus den Angaben des mit der Fachplanung beauftragten Ingenieurbüros Paulus und Partner, Wadern, übernommen.

