

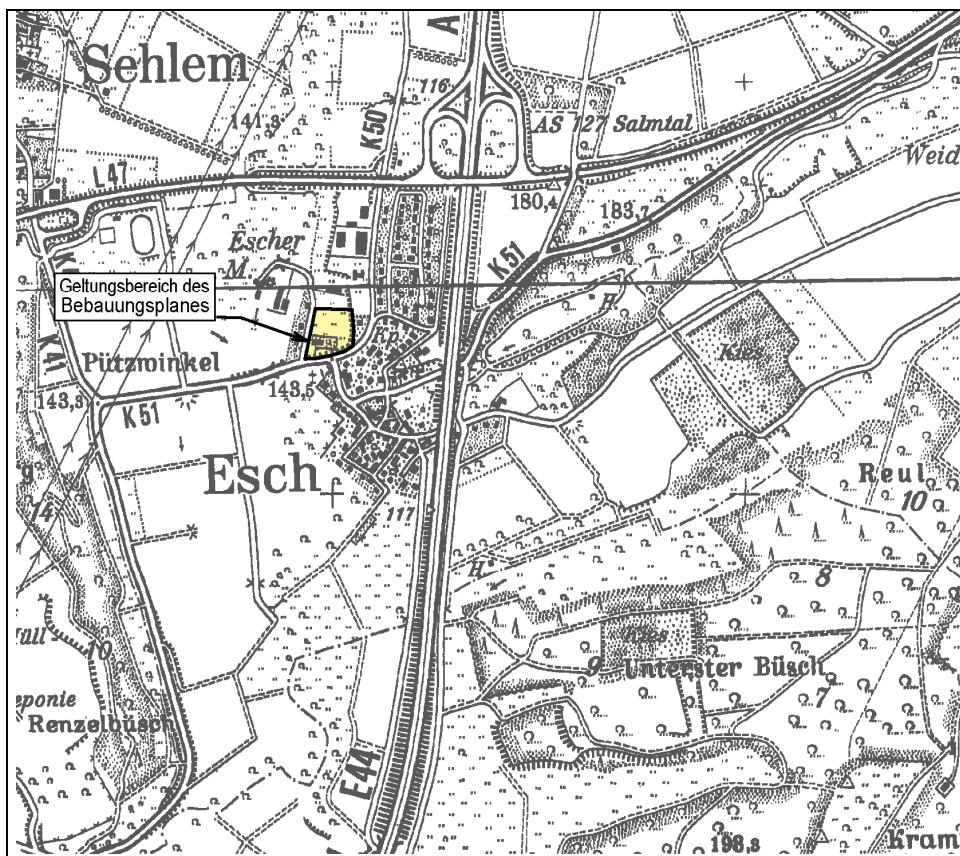
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Esch Teilgebiet „Mühlenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB

Begründung

in der Fassung vom
12.10.2010

Verfahrensstand:
Satzungsausfertigung



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

Erschließungsplanung:
Ingenieurbüro John & Partner, Trier

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung	5
1.4 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.5 Verkehrliche Anbindung	11
1.6 Altlasten	11
1.7 Eigentumsverhältnisse	14
1.8 Untergrundverhältnisse	14
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	15
2.1. Landesentwicklungsprogramm	15
2.2 Regionaler Raumordnungsplan	15
2.3 Flächennutzungsplan	16
2.4 Bebauungspläne	16
2.5 Fachplanungen	16
2.6 Schutzgebiete / -objekte	16
2.7. Planerfordernis / relevante Umweltbelange	16
3. PLANINHALT.....	19
3.1 Bedarf an Grund und Boden	19
3.2 Städtebauliche Ziele der Planung	19
3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption	20
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	21
4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	21

4.3	Bauweise (§9 [1] Nr.2 BauGB)	22
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)	22
4.5	Stellung der baulichen Anlagen (§9 [1] Nr.2 BauGB)	23
4.6	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)	23
4.7	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§9 [1] Nr.11 BauGB)	23
4.8	Versorgungsflächen (§9 [1] Nr. 12 BauGB)	24
4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 [1] Nr. 21 BauGB)	24
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 [1] Nr. 20 BauGB)	24
4.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 [1] Nr.25a BauGB)	25
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)	25
5.	VERKEHRLICHE UND INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIEßUNG	27
5.1	Straßen und Wege	27
5.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung	28
6.	PLANVERWIRKLICHUNG	29
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	29
6.2	Vorhandene Nutzungen	29
6.3	Bodenordnung	30
6.5	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	30
7.	ANHANG.....	31
7.1	Flächenbilanz	31

1. Planungsgrundlagen

1.1 Ausgangslage

In der Gemeinde Esch sollen ehemals teilweise gewerblich geprägte Flächen östlich der Mühlenstraße (Tankstelle / Gaststätte mit Kegelbahn), welche sich nach Aufgabe dieser Nutzungen und dem Abbruch der Gebäude heute als Grünlandflächen darstellen, sowie anliegende Freiflächen zukünftig wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck hat ein ortsansässiger Erschließungsträger das Gelände erworben. Ziel ist die spätere Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke an Bauwillige zum Zwecke der Bebauung mit überwiegend Einfamilienwohnhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäuser. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung ist hingegen nicht beabsichtigt. Hierfür bestehen günstigere Standorte in der Gemeinde (vorhandenes Gewerbegebiet).

Der im Plangebiet auftretende Erschließungsträger beabsichtigt im Zusammenwirken mit der Ortsgemeinde für die in Rede stehenden Flächen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen. Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Erschließungsträger auf der Basis eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrags die Erschließung der Flächen auf eigene Kosten vornehmen. Die Ver- und Entsorgungseinsichten werden an die Verbandsgemeindewerke übertragen; die Erschließungsanlagen insgesamt nach deren Herstellung an die Gemeinde zur öffentlichen Widmung übertragen.

Ein Teil der Baugrundstücke wird nach erfolgter Teilungsvermessung in das Gemeindeeigentum übergehen. Hierüber bestehen bereits übereinstimmende Vereinbarungen. Die verbleibenden Baugrundstücke sollen unmittelbar durch den im Plangebiet auftretenden Erschließungsträger vermarktet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Esch im östlichen Anschluss an die *Mühlenstraße*.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich ausschließlich auf die im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden Flächen. Er wird im Westen durch den Verlauf der *Mühlenstraße* begrenzt. Im Norden reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis an das Grundstück des dort ansässigen Gewerbebetriebes (Flaschenreinigungs- und Abfüllanlage). Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch eine Wegeparzelle gebildet, welche talseitig unterhalb der Wohnbebauung der *Grafenstraße* Hausnummer 3 verläuft. Im Süden schließlich erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich bis an das Grundstück der Kreisstraße 51 (*Brunnenstraße*).

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,05 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Esch:

Flur 2

Flurstück Nr.: 13/1 tlw. (Brunnenstraße);

Flur 3

Flurstücke Nrn.: 15, 16, 18 tlw. (Mühlenstraße)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte mit Stand vom Frühjahr 2007 zugrunde. Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Ingenieurbüros John & Partner, Wittlich, hinterlegt.

1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist nahezu eben und – nach Aufgabe der früheren Nutzung (vgl. Kap. 1.1) und erfolgtem Abbruch der Gebäude unbebaut. Das Gelände wird als Weide genutzt. Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich ein Übergabemast, an der die von Norden kommende Hochspannungs-Freileitung in eine

Erdverkabelung überführt wird. Im südlichen Plangebiet steht eine Transformatorenstation, von welcher aus die Abnehmer in der *Mühlenstraße* mit elektrischer Energie versorgt werden.

Westlich des Plangebietes verläuft die *Mühlenstraße*, welche auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Nördlich grenzt das Plangebiet an das Gelände eines Gewerbebetriebes (Weinkellerei), welcher Weinflaschen reinigt, abfüllt und verpackt. Westlich hiervon befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der *Mühlenstraße* das Lager einer Firma für Miettoiletten.

Östlich des Plangebietes steigt das Gelände in Richtung des *Rohrer Weges* und der diesem vorgelagert verlaufenden *Peter-Wagner-Straße* an. Die Baustruktur entlang der *Peter-Wagner-Straße* ist durch eine freistehende Einzelhaus-Wohnbebauung geprägt, welche vorwiegend in den 70er und 80er Jahren entstanden ist. Dieser talseitig vorgelagert wurde in den vergangenen Jahren unmittelbar östlich des Plangebietes unterhalb des *Rohrer Weges* ein zweigeschossiges Wohnhaus errichtet.

Südlich des für eine Überplanung vorgesehenen Bereiches verläuft die Kreisstraße 51 (*Brunnenstraße*), daran angrenzend folgt der Ortskern von Esch.

1.4 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die immissionsschutztechnischen und –rechtlichen Rahmenbedingungen, die bei der vorliegenden Planung zu beachten waren, wurden zum Einen im Hinblick auf Schallimmissionsschutz im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Boxleitner GmbH, Trier, im Einzelnen ermittelt und bewertet. Des Weiteren wurde bezogen auf Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft diese im Zuge einer immissionsschutztechnischen Untersuchung berechnet und bewertet.

Schallimmissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung behandelte in einem ersten Stand vom 13.03.2009 die Wechselwirkungen der Planung im Hinblick auf Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Kreisstraße K 51 sowie bezogen auf den Gewerbelärm des in nördlicher Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebes einer Weinkellerei mit Abfüllanlage etc. (vgl. Kap. 1.3).

Auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde der Untersuchungsrahmen in Abstimmung mit der zuständigen Regionalstelle für Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, in Übereinkunft mit der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sowie letztlich auch in engem

Zusammenwirken mit Vertretern der hier in Rede stehenden nördlich benachbart gelegenen Weinkellerei ausgeweitet.

In die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mühlenstraße“ in Esch mit Stand vom 17. Mai 2010 wurde folgender Untersuchungsumfang eingestellt:

- a) Es erfolgt zunächst eine Beurteilung der Planungssituation im Hinblick auf den Straßenverkehr unter Zugrundelegung der DIN 18005¹ und der TA Lärm².
- b) Es wurde sodann unter Annahme einer im Hinblick auf die bestehende Baugenehmigung zulässigen max. Auslastung der nördlich des Baugebietes gelegenen Weinkellerei die immissionsschutzrechtliche Situation bei Entwicklung des hier in Rede stehenden allgemeinen Wohngebietes betrachtet.
- c) Des Weiteren wurden alle weiteren emissionsrelevanten Betriebe im Radius von 150 m – 200 m um das geplante Wohngebiet im Rahmen der Untersuchung mit bewertet.
- d) Schließlich wurde die potentielle Erweiterung des vorstehend unter b) genannten Weinkellereibetriebes aufgrund einer mit Datum vom 02.02.2010 vorliegenden Bauvoranfrage in die Untersuchung mit einbezogen und bewertet. Es wurde dabei die max. Auslastung aufgrund der Nutzungsstrukturen des Erweiterungsvorhabens der Weinkellerei betrachtet. Dabei wurde auch der seitens der Weinkellerei vorgesehene Schutzwall bereits berücksichtigt.
- e) Im Hinblick auf einen in nordwestlicher Richtung im Abstand von ca. 170 m gelegenen landwirtschaftlichen Viehhaltungsbetrieb erfolgte ebenfalls eine Beurteilung der Situation zum einem in schallschutztechnischer Hinsicht durch das Ingenieurbüro Boxleitner GmbH sowie im Hinblick auf Gerüche aus der Landwirtschaft (in diesem Fall aus der Viehhaltung) durch Heranziehung der Berechnungsvorschriften VDI-Richtlinie 3474 – Emissionsminderung Tierhaltung – Geruchsstoffe –, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz mit Stand vom 18. Dezember 2009.

Als Ergebnis wurde zu den einzelnen untersuchten und gutachterlich bewerteten immissionsschutzrechtlich relevanten Belangen folgendes festgestellt:

zu a) Straßenverkehrsgeräusche

Durch den Straßenverkehr treten Beurteilungspegel tags bis zu 52 dB(A) und nachts bis zu 41 dB(A) am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes auf. Die Orientierungswerte werden nicht überschritten, es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

¹ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI 1998 S 503)

zu b) Gewerbelärm der bestehenden Weinkellerei bei max. Auslastung

Es wurde die maximale Auslastung der nördlich des Baugebietes gelegenen Weinkellerei betrachtet, so dass durch den Betrieb die zulässigen Richtwerte an der angrenzenden, vorhandenen Mischbebauung unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm für die Vorbelastung, gerade noch eingehalten werden (Auflage aus der Baugenehmigung vom 12.07.1983). Im geplanten Wohngebiet werden mit dieser Randbedingung die Richtwerte an allen Gebäuden eingehalten. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

zu c) Weitere emissionsrelevante Betriebe in der weiteren Nachbarschaft zum Plangebiet

Zu betrachten war diesbezüglich das Außenlager eines mobilen Toilettenverleihers, der seinen gemeldeten Firmensitz in Salmtal hat. Auf dem Areal werden, wenn auch in recht umfangreichem Stil, mobile Toilettenhäuschen (einzeln und im 8er – 12er Block, teilweise auf einem Anhänger montiert) zwischengelagert. Aktiviert wird diese Fläche immer nur dann, wenn Großereignisse anstehen und hier die 150 bis 250 Toilettenhäuschen zum Einsatz gelangen. Die An- und Abfahrt erfolgt über die öffentliche Gemeindestraße. Betriebliche Aktivitäten wie Chemikalienbehandlung, Abwasserentsorgung, Waschvorgänge, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen werden am Stammsitz in Salmtal durchgeführt, so dass sich hier ausschließlich eine Zwischenlagerstätte befindet. Eine emissionsrelevante gewerbliche Vorbelastung liegt hierdurch nicht vor. Der lineare Abstand (Zu- Ausfahrt auf die Mühlenstraße) zum geplanten Wohngebiet beträgt mehr als 50 m.

Zwischen dem mobilen Toilettenverleiher und einem landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten befindet sich eine weitere Lagerhalle, welche bis vor 3 Jahren von einem Getränkeverkauf genutzt wurde. Diese Nutzung besteht demnach seit 2-3 Jahren nicht mehr. In der Halle befinden sich Gerätschaften des landwirtschaftlichen Betriebes, so dass auch hier keine Vorbelastung zu definieren ist.

Nördlich der Weinkellerei befindet sich noch eine Lagerstätte einer Bauunternehmung, die jedoch auf Grund ihrer temporären Nutzung und ausschließlichen Anfahrtsmöglichkeit über das öffentliche Straßennetz ebenfalls nicht vorbelastend eingestuft werden konnte.

zu d) Erweiterungsabsichten der Weinkellerei gemäß Bauvoranfrage vom 02.02.2010

Die Betrachtung der vorliegenden Bauvoranfrage des Weinkellereibetriebes führt ebenfalls nicht zu einer Vorbelastung, da bereits hier berücksichtigt wurde, dass als maximale Auslastung die Unterschreitung des Richtwertes der TA Lärm um 6 dB(A) an der bestehenden, angrenzenden Mischbebauung zu berücksichtigen ist. Die Unterschreitung um 6 dB(A) gilt als Irrelevanzkriterium zur Berücksichtigung der Vorbelastung und dies unter maximaler Auslastung mit:

- Tags 2 Lkw/Stunde, entspricht 32 Lkw-Bewegungen
- Tags 1,5 Stunden Betrieb Gabelstapler
- Nachts kein Verkehr und Verladetätigkeiten, aufgrund der vorhandenen umliegenden Mischbebauung sind Tätigkeiten nachts im Freien nicht möglich

was eine erhebliche Steigerung des heutigen Lärmverhaltens (Betriebsablauf) voraussetzt (Betriebserweiterung mit zusätzlichem Rangierverkehr, Verladetätigkeiten, Außenbereichnutzungen, Hallenerweiterungen und Nutzungserweiterung der Produktion etc.).

Demnach wird die vorgesehene Erweiterung des Weinkellereibetriebes durch die neue vorgesehene Wohnbebauung, sofern im Bauantrag bzw. im künftigen emissionsrelevanten Nutzungsverhalten der Firma die gleichen Nutzungen und baulichen Maßnahmen, wie in der Bauvoranfrage definiert, vorgesehen werden, nicht behindert. Die detaillierte Einhaltung der zulässigen Immissionen ist entsprechend der TA-Lärm im eigenen Bauantrag des Betriebes durch einen ‚detaillierten Nachweis mit Betriebsbeschreibung‘ zu belegen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war lediglich die grundsätzliche Möglichkeit und Zulässigkeit zu untersuchen und zu zeigen.

zu e) Landwirtschaftlicher Viehhaltungsbetrieb im Nordwesten in rd. 180 m Entfernung

In schalltechnischer Hinsicht stellt der landwirtschaftliche Betrieb nach Beurteilung und örtlicher Überprüfung keine lärmrelevante Vorbelastung des Gebiets dar, da seine gänzlichen Emissionsabstrahlungen in Richtung Westen, also von der Gemeinde Esch weg, erfolgen und er darüber hinaus in einem Mischgebiet liegend, ohnehin in seiner zulässigen Emission deutlich beschränkt ist. Der lineare Abstand zum geplanten Wohngebiet beträgt mehr als 120 m. Außerdem fallen landwirtschaftliche Betriebe streng genommen nicht in den

Anwendungsbereich der TA Lärm und können nicht der Vorbelastung im Sinne der Begriffsdefinition zugerechnet werden.

Geruchsemissionen Landwirtschaft

Im Hinblick auf potentielle Geruchsemissionen hatte die durchgeführte Abstandsermittlung nach VDI-Richtlinie 3474 ausgehend von den vorliegenden Bestandszahlen, den Gebäudeverhältnissen sowie den klimatischen Bedingungen ergeben, dass der Mindestabstand zu einem Mischgebiet zwischen Emissionsschwerpunkt der Gesamtanlage und der relevanten Gebietsgrenze 84 m beträgt. Für das geplante Wohngebiet beträgt der gebietscharakteristische Faktor 1,0 und der Mindestabstand vergrößert sich bei sonst gleichen Annahmen auf rd. 168 m. Eine kartenmäßige Übertragung im Gutachten der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zeigte, dass das südöstlich angrenzende Mischgebiet vollständig in den vorgenannten Radius der Geruchsausbreitung liegt. Die weiter östlich angrenzenden Wohnhäuser sind von dieser Geruchsfahne nicht betroffen. Zu dem geplanten Wohngebiet wird der Abstand eingehalten. Das Wohngebiet wird lediglich in einen geringen nordwestlichen Teil von Gerüchen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb betroffen sein können. Dieser Teil ist durch die bestehenden gewerblich genutzten Hallen sowie die Wohnhäuser entlang der Mühlenstraße teilweise bereits abgeschirmt. Einer gutachterlichen Empfehlung aus dieser Situation heraus die Bebauung im nordwestlichen Teilbereich des Wohngebietes von der Mühlenstraße abzurücken wird durch Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur Mühlenstraße teilweise zumindest entsprochen. Im Übrigen wird über einen Hinweis in der Planurkunde auf den möglichen seltenen Einzelfall von auftretenden Geruchseinträgen in den relevanten Planbereich hinein, hervorgerufen durch die Viehhaltung des relevanten landwirtschaftlichen Betriebes, aufmerksam gemacht. Dies wurde vor dem Hintergrund einer ansonsten entstehenden und städtebaulich nicht gewollten Lücke im Bebauungszusammenhang der Mühlenstraße und vor dem Hintergrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung als akzeptabel erachtet.

Sonstiges

In südlicher Nachbarschaft zum Baugebiet befindet sich des Weiteren in einer Entfernung von rund 80 Metern in der Brunnenstraße eine Brennerei mit Lagerfläche und Nebengebäuden.

Von dem Betrieb sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine maßgeblichen Einwirkungen in das Plangebiet hinein zu erwarten. Es handelt sich bei der Brennerei um eine moderne Anlage (Baujahr ca. 2005) hohen Standards. Brennprozesse finden grundsätzlich in geschlossenen Kreisläufen statt.

Durch kurzzeitiges Öffnen der Behälter werden aber insofern keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein, als die Brennerei vollständig im Gebäude integriert ist. Im Übrigen finden Brennprozesse vornehmlich nur saisonal statt, d. h. insbesondere im Spätherbst, also in Zeiten, in denen der Freisitz von Wohngebäuden in der Regel wenig frequentiert wird. Etwaige dahingehende Beschwerden aus der Nachbarschaft sind auch nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Brennerei maßgebliche Beeinträchtigungen des Baugebietes nicht hervorgerufen werden. Es bedarf daher an dieser Stelle keiner vertieften Einzelfalluntersuchung, z. B. durch ein Immissionsschutzgutachten oder dgl.

1.5 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann unmittelbar über die westlich verlaufende *Mühlenstraße* angefahren werden, welche mit einem Ausbauquerschnitt von ca. 5,50 m Fahrbahn zzgl. einseitig angeordnetem Gehweg (1,50 m) hinreichend dimensioniert ist.

Die *Mühlenstraße* mündet in die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Brunnenstraße (*Kreisstraße 51*), welche in westlicher Fahrtrichtung die Verbindung zur Nachbargemeinde Sehlem (über die Kreisstraße 41) und von dort über die Landesstraße 141 zum Kleinzentrum Salmtal herstellt. In östlicher Fahrtrichtung kann über die Peter-Wagner-Straße der nördlich des Ortes gelegene Autobahnanschluss Salmtal der Bundesautobahn A1 angefahren werden.

Die nächst gelegene Zugangsmöglichkeit zum ÖPNV befindet sich mit der Haltestelle „Brunnenstraße“ in unmittelbar südlichem Anschluss an das Plangebiet. Hier bestehen Busverbindungen nach Klausen, Rivenich und Trier.

1.6 Altlasten

Der südwestliche Teil des Geländes war bis in die 1970er Jahre mit einer Tankstelle bebaut. Zur Klärung, ob aus dieser Zeit noch Belastungen des Untergrundes vorliegen und wie diese ggf. zu behandeln sind, wurde von dem Ingenieurbüro S. Schilling, Traben-Trarbach, eine umwelttechnische Stellungnahme eingeholt. Diese kommt in Kapitel 5 unter der Überschrift *„Bewertung der umwelttechnischen Vorerkundung und Handlungsempfehlungen“* zu folgendem Ergebnis:

„Durch die orientierenden Erkundungsschürfungen konnte im südwestlichen Teil des Flurstücks 15 der Flur 3 die Zapfsäuleninsel und Reste des ehemaligen Kassenhäuschens der ehemaligen Tankstelle aufgeschlossen werden.“

Kraftstofftanks sind nicht festgestellt worden. Die Lage der Zapfsäuleninsel und des Kassenhäuschens geht aus Anlage 1 [der umwelttechnischen Stellungnahme] hervor. Die Zapfsäuleninsel war scheinbar beidseitig befahrbar.

Zwischen Zapfsäuleninsel und Kassenhäuschen ist auf einer Fläche von ca. 5 m x 5 m bis ca. 1 m Tiefe organoleptisch eine umweltrelevante Mineralölkontamination festgestellt worden. (...) Eine Infiltration der Mineralölkontamination in tiefere Schichten hat wegen der nahezu wasserundurchlässigen Auelehme nicht stattgefunden. Die Auelehme sind mindestens 3 m mächtig. Grund- und Schichtwasser sind während der Schürfungen nicht angetroffen worden.

Wegen des hohen Sorptionskoeffizienten der im Liegenden der festgestellten Mineralölkontamination auftretenden Auelehme und der Lage der Mineralölkontamination außerhalb des jahreszeitlich schwankenden Grundwasserspiegels besteht z. Z. kein akuter Handlungsbedarf. Hinsichtlich der langfristigen Gefahrenabwehr muss die ermittelte Mineralölkontamination jedoch saniert werden.

Im Zuge der Erschließung des geplanten Neubaugebietes sind die umweltrelevant öbelasteten Böden dauerhaft vom Grundstück zu entfernen und ordnungsgemäß ihrer abfallrechtlichen Relevanz mit behördlicher Genehmigung einer geregelten Verwertung / Entsorgung (= mikrobielle Bodenreinigung...) zuzuführen. Die notwendige Sanierung sollte mittels Auskoffnung erfolgen. Im Zuge der Auskoffnung kann die horizontale und vertikale Ausdehnung des Schadstoffherdes näher eingegrenzt werden. Die ausgekofferten Böden sind bis zur behördlichen Genehmigung ordnungsgemäß und getrennt voneinander in wasserundurchlässigen Containern zwischenzulagern. Die ölkontaminierten Böden sind ordnungsgemäß über SAM Rheinland-Pfalz (SAM = Sonderabfallmanagement) mit entsprechenden Deklarationsanalytiken und Entsorgungsnachweisen mikrobiell zu entsorgen. Die Grubensohlen und -wände der Sanierungsflächen sind ordnungsgemäß freizumessen. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sind daher gutachterlich zu betreuen und zu dokumentieren.

Anschließend weisen wir darauf hin, dass es sich bei den durchgeführten Untersuchungen im südwestlichen Bereich des Flurstücks 15 handelt. Die ermittelten Untersuchungsergebnisse beziehen sich nur auf den untersuchten Bereich. Die Untersuchungsergebnisse können nicht auf andere Bereiche des Flurstückes übertragen werden. Diese Bereiche müssten gesondert untersucht werden. Aussagen zur genauen vertikalen und horizontalen

Ausdehnung der festgestellten Mineralölkontaminationsherde und über die Höhe der Mineralölkontamination können mit den in Auftrag gegeben orientierenden Erkundungsschürfungen nicht genannt werden. Hierzu sind weiterführende Untersuchungen erforderlich. Oder der Kontaminationsherd wird im Zuge der durchzuführenden Sanierungsarbeiten in seiner vertikalen und horizontalen Ausbreitung eingegrenzt und ordnungsgemäß entsorgt.³

Der vorgenannte Untersuchungsbericht war dem Bebauungsplan während der Offenlage beigefügt. Die zuständige Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Nord hatte hierzu mit Schreiben vom 9.10.2009 eine fachtechnische Stellungnahme vorgelegt und auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse ergänzend die Erstellung einer historischen Nutzungsrecherche gefordert. Diese liegt mit Datum vom 12.05.2010 vor.⁴

Die Nutzungsrecherche erfasste folgende Nutzungseinheiten:

- a) Grünland mit Grasbewuchs
- b) Strommast aus Holz oder Metall
- c) ehem. Tankstelle
- d) Parkplatz mit wasserdurchlässiger Deckschicht
- e) ehem. Gaststätte mit Kegelbahn.

Zu a) Hinsichtlich des Grünlandes empfiehlt die Nutzungsrecherche, diese Fläche zur Umnutzung zur Wohnbebauung freizugeben und als nicht verdächtige Fläche im Rahmen der Erfassungsbewertung einzustufen.

Zu b) Im Umfeld des Strommastes wurde gutachterlicherseits von einer Kontamination in einem Radius von 4 m ausgegangen, sodass die potentielle kontaminierte Fläche auf ca. 50 m² geschätzt wurde. Bevor die Fläche zur Wohnnutzung freigegeben werden kann, müsse überprüft werden, ob durch den Mast Schadstoffe in den Boden gelangt sind.

Zu c) Die ehemalige Tankstelle liegt in der südwestlichen Ecke des Flurstückes, umfasst eine Fläche von ca. 800 m² und ist exakt identisch mit der Nutzungseinheit „Parkplatz“ gemäß d).

Im Hinblick auf die stillgelegte Tankstelle gemäß c) handele es sich hingegen um einen altlastverdächtigen Altstandort. Dieser Bereich sei uneingeschränkt altlastrelevant. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung gehen allerdings keine Gefahren auf die Schutzgüter aus.

³ Büro für Geotechnik und Umweltschutz: „Umwelttechnische Stellungnahme – Projekt: orientierende umwelttechnische Vorerkundungen im südwestlichen Teil des Flurstückes 15, Flur3 in der Ortsgemeinde Esch“, Traben-Trarbach, 17.02.09, S. 4 ff.

⁴ Büro für Geotechnik und Umweltschutz: „Nutzungsrecherche“, Traben-Trarbach, 12.05.2010

Zu d) Die Nutzungseinheit „Parkplatz“ sei gemäß der gutachterlichen Einschätzung eingeschränkt altlastrelevant. Kontaminationen können sich aus dieser Nutzung nur punktuell auf wenige Dezimeter des Bodens erstrecken. Von der derzeitigen Nutzung gehen keine Gefahren auf die Schutzgüter aus.

Zu e) Altlastenrelevante Angaben sind der Nutzungsrecherche diesbezüglich nicht zu entnehmen.

Der im Plangebiet auftretende Erschließungsträger wird sich in Kenntnis der Ergebnisse der Umwelttechnischen Stellungnahme und der Nutzungsrecherche vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (auf eigene Rechnung) spätestens bis zum Beginn von Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und die Altlastenfreiheit nachzuweisen.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stehen vollumfänglich im Eigentum des im Plangebiet auftretenden Erschließungsträgers. Ausgenommen hiervon sind lediglich kleinere Teilflächen im Mündungsbereich Mühlenstraße / Brunnenstraße, welche für den Anschluss des geplanten Gehwegs an das vorhandene Gehwegenetz benötigt werden. Diese verbleiben in Eigentum der Ortsgemeinde bzw. des Kreises.

1.8 Untergrundverhältnisse

Hierzu liegen keine Untersuchungen vor.

Im Planbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster (BISBoKat) kartiert. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte und gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen kann nicht ausgeschlossen werden. Die ehemalige Tankstelle im südwestlichen Teil des Geländes ist dabei nicht erfasst. Auffälligkeiten im Hinblick auf bergbauliche Altablagerungen (Halden) sind nicht aktenkundig. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSthG) ausgehen, sind mit Ausnahme der erfassten und bewerteten Naturschutzeinheiten gemäß der Erläuterungen in Kap. 1.6 nicht zu erwarten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Esch in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Der westlich der Ortslage verlaufende Talzug der Salm hat eine landesweite Bedeutung für den Hochwasserschutz.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Esch keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Nahbereich Salmtal, dem Mittelbereich Wittlich und dem oberzentralen Versorgungsbereich Trier zugeordnet.

Für Esch wurden keine besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen formuliert. Folglich hat sich die Ausweisung von Wohnbauflächen an der für die Eigenentwicklung benötigten Größe zu orientieren.

Das eigentliche Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als - von Wohngebieten umschlossene - „landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ ausgewiesen.

Nach dem Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsplans liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem vorgesehenen „Vorbehaltsgebiet der Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Grundwasserschutz“ (nach dem entsprechenden fachbehördlichen Planungsbeitrag zum Regionalplan). Diesbezüglich wurden durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der SGD Nord keine weiterführenden planungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land stellt den für eine Überplanung vorgesehenen Bereich als „Mischbaufläche“ (Flurstück 15 und Flurstück 16, westlicher Teil) und als „geplante Mischbaufläche“ (östlicher Teil von Flurstück 16) dar.

Aufgrund der zuvor erläuterten Rahmenbedingungen beabsichtigt die Gemeinde jedoch den in Rede stehenden Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Flächennutzungsplans ist gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Für den Bereich nordöstlich der Mühlenstraße besteht seit November 2000 die Satzung über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage, Teilgebiet „Mühlenstraße“. Diese setzt überwiegend Dorfgebiet fest. Die Satzung betrifft nicht den hier in Rede stehenden Planbereich dieses Bebauungsplanes.

2.5 Fachplanungen

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

2.6. Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete.

2.7. Planerfordernis / relevante Umweltbelange

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor, da auf Grund der Tiefenerschließung der geplanten Bebauung ein Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht. Dass

mit der vorliegenden Planung eine konkret bestehende private Investitionsabsicht ermöglicht und gefördert werden soll, ist städtebaurechtlich unschädlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es begründet sogar gerade die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt. Auch sofern dabei konkrete Vorstellungen der Privaten im Rahmen der Prüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie in dem städtebaurechtlichen Abwägungsprozess hier konkret zum Tragen kommen oder Berücksichtigung gefunden haben, ist das unschädlich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat dazu rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungs-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

„Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, (ein Einkaufszentrum) zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.“

Der Bebauungsplan Teilgebiet „Mühlenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“) in der seit dem 21.12. 2006 gültigen Fassung aufgestellt. Hierbei entfällt das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (vgl. Kap. 1).

§13a Abs.2 Satz 4 BauGB lautet

"Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten

sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Die festgesetzten Dichtewerte entsprechen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und sind somit Regelfestsetzung.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder – wie in vorliegendem Falle darauf verzichtet werden kann - sind dennoch alle Umweltbelange beachtlich und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten Umweltbelange beschränken sich auf Emissionen aus der Gebietsnachbarschaft (siehe Kap. 1.4), auf Bodenbelastungen auf Grund früherer Nutzungen (siehe Kap. 1.6) sowie den allgemeinen Verbrauch an Grund und Boden. Zu letzterem werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen. Die Emissionen der Nutzungen in der Gebietsnachbarschaft wurden im Einzelnen untersucht und insgesamt als gebietsverträglich eingestuft. Im Zusammenhang mit den aus der Nutzung und als Tankstellenstandort herrührenden partiellen Bodenverunreinigungen sind geeignete Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen und die Altlastenfreiheit nachzuweisen. Im Hinblick auf Landschaftspotenziale stellt sich die Plangebietsfläche als Dauergrünland dar, die als Intensivweide mittlerer Standorte (artenarme Fettweide) einzustufen ist. Im vorderen straßenseitigen Bereich bestehen anthropogene Überformungen auf Grund der früheren baulichen Nutzungen (Tankstelle, Gaststätte, Kegelbahn, Stellplätze) fort bzw. sind teilweise noch erkennbar. Weitergehender Betrachtungen bedarf es bezüglich der Landschaftspotenziale des Plangebietes nicht.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht, im Vollzug des § 42 BNatSchG, ist festzuhalten, dass Lebensstätten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von nach Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten erkennbar nicht betroffen sind. Dem widersprechende Nachweise haben sich weder durch die Auswertung der Daten des Landschaftsinformationssystems, noch durch konkrete belastbare Hinweise der Naturschutzverbände oder sachkundiger Bürger über aktuelle oder frühere Artenvorkommen innerhalb des Plangebietes ergeben. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Weitere Umweltbelange werden durch die Planung nicht berührt.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, nach erfolgter Betriebsaufgabe (Gaststätte/Tankstelle) zum anderen aber auch der Nachverdichtung dient.

3. Planinhalt

3.1 Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Esch weist in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Einwohnerzahl mit derzeit rd. 420 EW auf (niedrigste Bevölkerungszahl 2006 415 EW, höchste Einwohnerzahl 1992 489 EW). Einer der Gründe hierfür ist nicht zuletzt im Mangel an Baugrundstücken zu sehen, der insbesondere junge Familien mit Neubauabsichten dazu zwingt, in die angrenzenden Gemeinden umzusiedeln.

Die letzte größere Baugebietsausweisung in Esch datiert aus dem Jahr 1977 (In Altesch, Peter Wagner Straße); seit dieser Zeit hat die Gemeinde hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen „planerische Zurückhaltung“ geübt. Heute verfügt die Gemeinde über kein Baugrundstück mehr, welches sie Bauinteressenten zum Kauf anbieten könnte. Die in der Ortslage noch vereinzelt vorhandenen Baulücken stehen allesamt in Privatbesitz und sind daher nicht mobilisierbar.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, zur Deckung des für die Eigenentwicklung bestehenden Bedarfes am westlichen Ortsrand Wohnbauflächen zu entwickeln und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -risiken entgegenzuwirken. Voraussetzung für die Entscheidung der Gemeinde war u.a. insbesondere die Bereitschaft des privaten Erschließungsträgers an die Ortsgemeinde eine Anzahl Baugrundstücke zu deren Eigenbedarfssicherung zu übertragen.

Bei dem regelmäßig im Rahmen dieser Betrachtungen gewählten Ansatz einer jährlich 1-prozentigen Eigenentwicklung gemessen an dem derzeitigen Stand der Wohnbevölkerung, ermöglicht die Ausweisung des Plangebietes die Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde in den nächsten 4 - 5 Jahren.

3.2 Städtebauliche Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll der fehlende Bebauungszusammenhang zwischen der Wohnsiedlung *Peter-Wagner-Straße* und der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bebauung in der unteren *Mühlenstraße*, welcher durch die Nutzungsaufgabe und Beseitigung der ehemaligen Gaststätte noch vergrößert wurde, durch eine standortgerechte Neubebauung geschlossen werden.

Die Zielsetzung der Planung besteht darin, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von ca. 12 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern (letztere mit jeweils maximal 4 Wohneinheiten) in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Dabei sollen die vorhandenen

Nutzungen in der Ausübung ihrer Tätigkeit gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt werden.

Es ist besonderer Wert darauf zu legen, dass sich die Gebäude an die vorhandene Bebauung anpassen und sich darüber hinaus auch harmonisch in den Standort einfügen. Es werden geeignete Regelungen getroffen, wonach sich die entstehenden Gebäude hinsichtlich der Dimensionierung und der Gestaltung an regionaltypischen Elementen orientieren.

3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Der zu der Planung erstellte städtebauliche Entwurf, welcher durch den Gemeinderat Esch in der Sitzung vom 25.05.2009 gebilligt wurde, sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 14 Baugrundstücken vor. Die zugrunde gelegten Grundstücksgrößen betragen zwischen 580 m² und 810 m²; die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 687 m².

Es ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu 2 Wohnungen (pro Einzel- und Doppelhaus) vorgesehen. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss soll ermöglicht werden. Die Dächer sind als Sattel-, versetztes Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden.

Auf zwei Grundstücken an der Mühlenstraße soll Wohnraum für breite Bevölkerungskreise in Form von Mehrfamilienhäusern mit kleineren Miet- bzw. Eigentumswohnungen geschaffen werden können. Daher wurde auf den entsprechenden Grundstücken eine Bebauung mit jeweils bis zu vier Wohnungen auf zwei Vollgeschossen innerhalb senkrechter Wände zugelassen. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses im Dachbereich soll hier jedoch nicht zulässig sein und wurde auch über die Festsetzung einer geringen Dachneigung, der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung von Spitzdächern und den Ausschluss von Gauben etc. zusätzlich ausgeschlossen.

Es soll eine an regionaltypischen Maßstäben ausgerichtete Gestaltung der Gebäude angeregt werden. So wird u. A. eine Dacheindeckung ausschließlich in grauer oder schwarzer Färbung und eine Gestaltung der Außenwände als Putzfassade mit Farbanstrich verbindlich vorgegeben.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine abgekröpfte Stichstraße, welche von der Mühlenstraße in das Plangebiet hinein abzweigt und in einer platzförmigen Wendeanlage endet, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Einzelne Grundstücke werden auch unmittelbar von der Mühlenstraße aus erschlossen. Ein Gehweg entlang der Mühlenstraße zwischen Brunnenstraße und Einmündung Planstraße wurde

in der Planung berücksichtigt, um für die sichere fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus Richtung der Ortsmitte zu gewährleisten.

Die infrastrukturelle Versorgung der Baugrundstücke kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Im Plangebiet ist ergänzend eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im Übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht dem allgemeinen Zuschnitt (Eigenart) der geplanten Baugrundstücke und widersprechen den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher wurden die Gartenbaubetriebe von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des Weiteren Tankstellen, da sie erfahrungsgemäß ein die Wohnruhe störendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten verursachen und im allgemeinen hier als gebietsfremde Nutzung angesehen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Die höchst ausschöpfbare *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig um bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um die damit einhergehende Bodenversiegelung in angemessener Weise zu reduzieren.

Die zulässige Traufhöhe wurde entsprechend der beabsichtigten Gebäudestaffelung (vgl. Kap. 3.3) differenziert festgesetzt. Demnach beträgt die Traufhöhe für die beiden Gebäude im nordwestlichen Plangebiet, welche verbindlich zweigeschossig (innerhalb senkrechter Wände) errichtet werden müssen, mindestens 5,50 m und höchstens 6,25 m bei einer zulässigen Firsthöhe von 10,00 m.

Für alle übrigen Gebäude im Plangebiet, welche mit einem Vollgeschoss innerhalb senkrechter Wände und optional einem zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss (umgangssprachlich: 1½ – geschossige Bebauung) errichtet werden können, beträgt die Traufhöhe maximal 4,50 m. Die Firsthöhe darf bei diesen Grundstücken gleichfalls ein Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkte für die festgesetzten Werte ist für alle Grundstücke jeweils das Straßenniveau der Erschließungsstraße an dem in der Planurkunde fixierten Messpunkt heranzuziehen.

4.3 Bauweise (§9 [1] Nr.2 BauGB)

Nach den Vorstellungen des Gemeinderates sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, wobei die Fassadenlänge 20 Meter nicht überschreiten darf.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass die Länge der jeweiligen Einzel- und Doppelhausfassaden 20 Meter nicht überschreiten darf.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die aus den Baugrenzen gebildeten sog. „Baufenster“ für die geplante Wohnbebauung erhalten eine Tiefe von 16,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem und begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes.

Für die beiden nordwestlichen Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (mit jeweils bis zu 4 Wohneinheiten) ermöglicht werden soll, wurde das Baufenster unter Würdigung der rückwärtigen Freiflächen der angrenzenden Grundstücke auf eine Tiefe von 20,00 m ausgedehnt.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 [1] Nr.2 BauGB)

Durch die verbindliche Vorgabe der Hauptfirstrichtung wird die Entstehung eines durch Gebäudekanten gefassten Straßenraums begünstigt. Auf denjenigen Grundstücken, auf denen die Gebäude zwingend mit einem Zeltdach zu versehen sind, wurde auf eine entsprechende Vorgabe (aufgrund der fehlenden Firstausbildung bei diesem Dachtyp) verzichtet.

4.6 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)

Die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung machen des weiteren eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus bzw. 4 pro Mehrfamilienhaus auf den beiden nordwestlichen Baugrundstücken. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

4.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§9 [1] Nr.11 BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers entstehen voraussichtlich Böschungflächen, welche in die künftigen privaten Baugrundstücke hineinragen werden. Im Bebauungsplan wurden geeignete Festsetzungen getroffen, wonach die Böschungflächen einschließlich der zu ihrer Herstellung und Unterhaltung erforderlichen Arbeiten von den künftigen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

Weiterhin kann für die Errichtung des Straßenkörpers und der Anlagen für die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Baugebietes eine (im Regelfall geringfügige) Grenzüberschreitung durch öffentlichen Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn, Beleuchtungsmasten etc. in Richtung der künftigen privaten Baugrundstücksfläche erforderlich werden. Eine entsprechende Festsetzung, die dies ermöglicht, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8 Versorgungsflächen (§9 [1] Nr. 12 BauGB)

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein „Übergabemast“, an dem eine von Norden kommende 20 kV - Freileitung in eine Erdverkabelung überführt wird. Weiterhin steht im Kreuzungsbereich *Mühlenstraße / Brunnenstraße* eine Transformatorenstation des selben Versorgungsträgers, über welche die elektrische Versorgung der Anlieger in der *Mühlenstraße* angeschlossen ist.

Sowohl der Standort des Übergabemastes (einschließlich seiner Zugänglichkeit von der *Mühlenstraße*), als auch der Standort der Transformatorenstation wurden durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Elektrotechnische Anlage* planungsrechtlich gesichert.

Etwaig einzuhaltende Schutzabstände zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Hierauf wird verwiesen.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 [1] Nr. 21 BauGB)

Die vorhandene Niederspannungsleitung entlang der *Mühlenstraße* wurde durch die Festsetzung eines weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, hier zu Gunsten der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, planungsrechtlich gesichert.

Alle Rechte bedürfen im Weiteren noch der dinglichen Sicherung, etwa durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 [1] Nr. 20 BauGB)

Entsprechend dem durch das Ingenieurbüro John & Partner erstellten Vorkonzeption der Entwässerungsplanung, welche die aktuellen Vorgaben der Landeswassergesetzgebung umsetzt, sind die auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf diesen zurückzuhalten und mittels Versickerung, Verdunstung und/oder den Pflanzenverbrauch wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplan geeignete Regelungen getroffen, wonach auf jedem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser von 50 Litern pro m² versiegelter Fläche nachzuweisen ist.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 verwiesen.

4.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 [1] Nr.25a BauGB)

Mit der verbindlichen Vorgabe von Baumstandorten soll eine Mindestqualität an Begrünung innerhalb des Straßenraums und entlang des Siedlungsrandes erzielt werden. Auf die Verwendung standortgerechter Gehölze wird hingewiesen. Vor diesem Hintergrund wurden ergänzende Regelungen getroffen, wonach Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung ausgeschlossen sind.

4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die vorgefundenen Geländebeziehungen, 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 zugrunde gelegten 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) Für das Gesamtgebiet wird eine einheitliche Dachlandschaft angestrebt. Vor diesem Hintergrund sind wahlweise nur Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig, deren Neigung mindestens 25° und höchstens 42° - bei gleichem Dachüberstand - beträgt. Zulässig sind ferner versetzte Satteldächer, sofern das Versatzmaß eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet.

Für die beiden Mehrfamilienhäuser an der Mühlenstraße (Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes) sind abweichend von Satz 1 und 2 ausschließlich Spitzdächer mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 25° und einem Dachüberstand von maximal 50 cm an der Traufe und 30 cm am Ortgang zulässig.

- b) Für die Gestaltung der Dächer von frei stehenden Garagen wurden ergänzende Regelungen getroffen, wonach diese nur mit gleicher Dachform und Firstrichtung wie das Hauptdach zulässig sind. Alternativ können sie aus siedlungsökologischen Gründen mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen werden.

- c) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine einheitliche Dacheindeckung, geprägt von dunkelgrauen und schwarzen Dacheindeckungen, erzielt werden. Dazwischen liegende Mischöne wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Haupttönen harmonieren. Für zulässig erklärt wurden weiterhin aus siedlungsökologischen Gründen Extensive Gründächer.

- d) Es wird des Weiteren für das Plangebiet eine geschlossene/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Als verträglich werden Dachaufbauten nur dann angesehen, wenn sie auf Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,50 m nicht übersteigt und die mindestens 2,00 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind, beschränkt werden. Diese sind pro Dachhälfte gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung vorzusehen und in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie anzuordnen.

Für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel wurde die Breite auf 1/3 der zugehörigen Fassade beschränkt. Hier ist ein Abstand von 2,00 m zur freistehenden Giebelseite einzuhalten.

Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig im WA-1, da hier der Dachbereich nicht zusätzlich noch als Wohnfläche genutzt werden kann.

Für die Firsthöhe / Oberkante der untergeordneten Gebäudeteile (z.B. Zwerchhaus) wurde ergänzend eine Regelung getroffen, wonach diese die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,00 Meter unterschreiten muss.

- e) Der Planbereich soll des Weiteren durch Gebäude mit hellem Außenputz geprägt sein. Dies wurde festgesetzt. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen wurde auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.
- f) 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. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von seitlich verlaufenden Straßen von mind. 2 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

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.

5. Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße, welche von der *Mühlenstraße* gegenüber dem Anwesen Hausnummer 1 rechtwinklig in das Plangebiet hinein abzweigt. Diese erhält eine einheitliche Breite von 5,00 m, welche analog der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 den Begegnungsfall Pkw / Lkw ermöglicht. Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn von 4,10 m Breite (ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen gepflasterten Mehrzweckstreifen (für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsnetze und die Aufstellung der Straßenraumbelichtung) zu gliedern.

Am nordwestlichen Ende mündet die Erschließungsstraße in eine platzförmig aufgeweitete Wendeanlage, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Von dieser führt ein 2,0 m breiter Fußweg zu der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wegeparzelle

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen der elektrischen Infrastruktur (Transformatorstation, Übergabemast) wurden durch die Festsetzung spezifischer Versorgungsflächen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Verlauf des vorhandenen Niederspannungskabel parallel der Mühlenstraße wurde in der Planurkunde dargestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, und zwar 50 l/qm befestigte Fläche. Die Rückhaltung hat in bewachsenen Rasenmulden stattzufinden. Die Tiefe der Mulden sollte zwischen 30 und 40 cm liegen. Unterhalb der Mulde ist eine Kiesrigole (mindestens 5,0 x 1,0 x 1,0 m) mit Vliesummantelung einzubauen. Diese Rigole ist über eine Dränageleitung DN 80 an den Regenwasserhausanschluss DN 150 anzuschließen. Entsprechendes wurde festgesetzt.

Die Einrichtung von Zisternen und die Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken wird ergänzend empfohlen. Solche Anlagen sind jedoch anzeigepflichtig.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt getrennt von der Regenwasserbeseitigung zur bestehenden Kläranlage. Zum Zwecke der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung der im östlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke ist die Verlegung entsprechender Kanäle innerhalb des Fußwegs (in Verlängerung der Erschließungsstraße) vorgesehen, welche an den in der Wegeparzelle östlich des Plangebietes verlaufenden

Leitungsbestand anbinden. Für alle übrigen Grundstücke kann die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung über Leitungen, welche innerhalb der Straßenflächen angeordnet werden und an das Kanalnetz in der Mühlenstraße anschließen, sichergestellt werden.

Annahme und Abtransport der häuslichen Abfälle und Wertstoffe erfolgt satzungsgemäß. Hierzu sind die Abfälle spätestens am Tage der Abholung bereit zu stellen.

6. Planverwirklichung

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes mit maximal 14 Baugrundstücken und der vorgenommenen Beschränkung der Zahl der entstehenden Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung induzierten Zusatzverkehre verträglich über das bestehende Netz abgewickelt werden können.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

6.2 Vorhandene Nutzungen

Die vorhandene Bebauung in der unteren Mühlenstraße wird fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; ebenso die östlich gelegene Siedlung in der Peter-Wagner-Straße. Vor diesem Hintergrund wird sich die künftige Wohnbebauung in die Bestandsnutzungen konfliktfrei einfügen (vgl. auch Kap. 1.4).

Die Belange des nördlich des Plangebietes gelegenen Kellereibetriebes wurden in der Planung umfassend gewürdigt. Es liegt zur Planung eine umfassende Fachbegutachtung zu möglichen Konflikten zwischen vorhandenen Betrieben (Gewerbe, Landwirtschaft) und der geplanten Neubebauung vor. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 1.4 wird verwiesen.

6.3 Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, durch eine private Baulandumlegung geschaffen werden, da alle für eine Überplanung vorgesehenen Flächen im Eigentum des im Vorhabenbereich tätigen Erschließungsträgers stehen.

Dieser wird des weiteren auf der Basis des bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages sowohl alle Leistungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als auch alle Erschließungsleistungen im Baugebiet in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchführen und alle Erschließungsanlagen, nach deren ordnungsgemäßer Herstellung und öffentlicher Abnahme an die Gemeinde (respektive an die Verbandsgemeindewerke und/oder weitere zuständige Ver- und Entsorgungsträger) zur öffentlichen Widmung kostenfrei übertragen.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

6.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Im Plangebiet sind die inneren Erschließungsanlagen, wie in dieser Begründung beschrieben, vollständig neu herzustellen. Die Aufwendungen hierfür belasten den kommunalen Haushalt der Gemeinde jedoch nicht, da sie durch den im Plangebiet auftretenden Erschließungsträger getragen werden. Hinsichtlich der (medienseitigen) Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden durch den Erschließungsträger rechtzeitig die notwendigen vertraglichen Regelungen mit den Trägern der Einrichtungen gemäß den Erläuterungen in dieser Begründung getroffen.


Die Unterhaltung der neuen öffentlichen Straße ist Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe. Insoweit im Laufe der Zeit daraus Kosten auf die Gemeinde zukommen können, stehen diesen Ausgaben finanzielle Zuflüsse, z.B. durch Steuerumlageerlöse etc., gegenüber.

7. Anhang

7.1 Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	10.474 m²	100 %
davon		
1. Verkehrsfläche	769 m²	7,4 %
2. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fußweg	129 m²	1,3 %
3. Fläche für Versorgungsanlagen	38 m²	> 0,1 %
4. Bauland davon überbaubare Flächen	9.538 m² ca. 3.815 m ²	91,2 %
Anzahl der Wohngebäude	ca. 14	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	687 m ²	

Esch, den 24. Jan. 2011


Peter Nalpe

- Body -
(Ortsbürgermeister)