

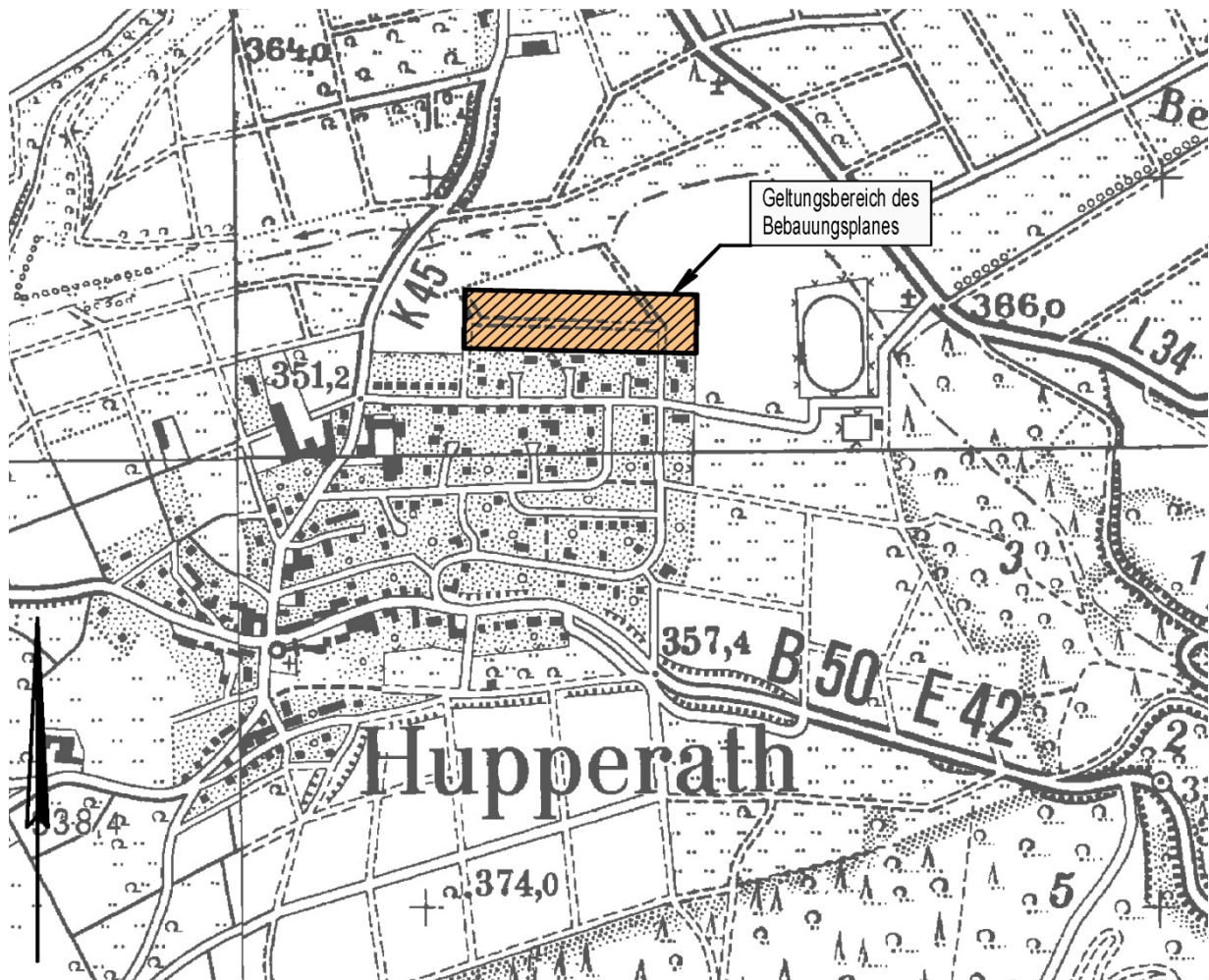


Ortsgemeinde Hupperath

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf
Teilgebiet „Auf Scharlatz“

Stand: Satzungsausfertigung (September 2014)



Bebauungsplan: B. K. S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier
Umweltbericht: Högner Landschaftsarchitektur, Weinbergstr. 14, Minheim

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Erfordernis der Planung	5
3. Bestandssituation	5
3.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung	7
3.4. Planungsrechtliche Situation	7
3.4.1. Landesentwicklungsprogramm	7
3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	9
3.4.5. Fachplanungen	9
3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen	9
4. Planungskonzeption	9
4.1. Planung	9
4.2. Erschließung des Plangebietes	12
4.3. Ver- und Entsorgung	13
4.3.1. Medienseitige Erschließung	13
4.3.2. Wasserversorgung	13
4.3.3. Entwässerung	13
4.3.4. Oberflächenentwässerung	14
4.3.5. Schmutzwasserentwässerung	14
4.4. Grünordnung	14
4.5. Denkmalpflege	15
5. Begründung der Planinhalte	15
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1. Grundflächenzahl	15
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen	16
5.2.3. Zahl der Vollgeschosse	16
5.3. Bauweise	16
5.4. Stellung der baulichen Anlagen	17
5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
5.7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)	17
5.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
5.9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18

5.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	18
5.11. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	18
5.12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
5.13. Flächen die bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)	23
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	24
7. Hinweise und Empfehlungen.....	26
7.1. Oberflächenwasserbewirtschaftung.....	27
7.2. Telekommunikationsleitungen	27
7.3. Bauverpflichtung.....	27
7.4. Boden und Baugrund.....	27
8. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags.....	28
9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	30
9.1. Sicherung der Erholungsräume gemäß ROP	31
9.2. Landwirtschaft	31
10. Bodenordnende Maßnahmen.....	31
11. Kosten.....	32
12. Planungsalternativen.....	32
Quellen	33

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Hupperath an ihrem nördlichen Ortsrand ein Baugebiet mit rd. 25 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln, davon ca. 16 in einem ersten und ca. 9 in einem zweiten Bauabschnitt.

Der Grund für die Planung eines Neubaugebietes ist, dass die Ortsgemeinde über keine Grundstücke verfügt, welche zur Veräußerung an Bauwillige zur Verfügung stehen. Da die Gemeinde es sich jedoch zum Ziel gesetzt hat der Nachfrage von Bauwilligen nachzukommen, soll nun das Baugebiet „Auf Scharlatz“ ausgewiesen werden. In regelmäßigen Abständen wenden sich Personen, die ein Grundstück suchen, an die Ortsgemeinde. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit müssen sie jedoch abgewiesen werden. Die Ortsgemeinde als Träger der Planungshoheit hat darum die Entscheidung getroffen den Bebauungsplan aufzustellen.

Um den Bedarf an Bauland zu ermitteln wurden anhand des Baulückenkatasters der Verbandsgemeinde Wittlich-Land die Eigentümer potentieller Baugrundstücke gezielt schriftlich angefragt, ob ihrerseits Veräußerungsbereitschaft besteht. Dabei wurden die Eigentümer der 27 örtlichen Baulücken angeschrieben, wovon 14 auf den beigefügten Fragebogen geantwortet haben. Nur zwei der angeschriebenen Personen haben im Zuge dessen unverbindlich Interesse bekundet die in ihrem Besitz befindlichen Baulücken zu verkaufen oder alternativ gegen ein geeignetes Grundstück zu tauschen. Ferner wurde von zwei bekundet ihre Grundstücke in näherer Zeit zu bebauen. Ansonsten besteht kein Interesse an einer Grundstücksabgabe. Bei den übrigen 13 Eigentümern, die nicht auf das Schreiben durch die Verbandsgemeinde geantwortet haben, ist davon auszugehen, dass Sie kein Interesse an einer mittel- bis kurzfristigen Verwertung bzw. Veräußerung ihrer Grundstücke haben. Die Befragung zur Mobilisierung von Baulücken führt somit zu dem Ergebnis, dass, obwohl Baustellen in privatem Eigentum vorhanden sind, in Hupperath eine nachfrageorientierte Grundstücksanzahl im Innenbereich nicht für den Markt - oder zumindest nicht zu marktgerechten Preisen - zur Verfügung gestellt werden kann. Die Innenentwicklung in der Gemeinde ist damit nicht in wünschenswertem Ausmaß möglich. Auch hat die Gemeinde keinen Einfluss auf die Entscheidung der privaten Eigentümer hinsichtlich der künftigen Verwertung potentieller Baulücken. Somit ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde gehemmt und Zuzüge durch jüngere Bevölkerungsgruppen auch nur in sehr beschränktem Umfang möglich.

In Teilen werden nicht bebaute Flächen auch anders genutzt, bspw. als Bauerngärten, Grünanlagen, Nebengebäude, Lagerflächen, etc., oder sie sind für eine zeitgemäße Bebauung im Grundsatz ungeeignet.

Hupperath ist aufgrund der relativen Nähe zum Mittelzentrum Wittlich und zur Autobahn als Wohnstandort attraktiv, so dass sich daraus eine Wohnungsnachfrage ergibt, die durch die Bereitstellung von Baugrundstücken nun gedeckt werden soll. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingesessener Hupperather Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können

Neben den vorstehend genannten Gründen zur Erfüllung der Baulandnachfrage spielt für die Attraktivität Hupperaths als Wohnort neben den landschaftlichen Reizen insbesondere die Lage in der Nähe zu Wittlich und der Autobahn eine wichtige Rolle.

Die Ortsgemeinde bemüht sich des Weiteren darum, den bestehenden - wenn auch recht kleinen - Ortskern bei allen baulichen Weiterentwicklungen des Gemeindegebietes nicht zu

vernachlässigen und die Innenentwicklung zu begünstigen. Die Entwicklung des Ortskerns sollte auch zukünftig ergänzend zur Baugebietsausweisung erfolgen. Mithilfe dieser beiden Handlungsansätze kann einerseits Bauland kurz- bis mittelfristig zur Verfügung gestellt werden und andererseits die Nachverdichtung schrittweise weiterverfolgt werden. Dieses Nebeneinander der beiden Entwicklungsleitbilder wird als erforderlich erachtet, da die Handhabe bzgl. privater Baulücken aus o. g. Gründen sehr gering und eine Mobilisierung von Baulücken in größerem Umfang nicht zu erwarten ist.

Im Ortskern liegen konzentriert beieinander die Grundschule, Mehrzweckhalle und die Feuerwehr; etwas weiter südlich befinden sich die Kirche und das Bürgerhaus. Das Ortszentrum ist somit „belebter Ortsmittelpunkt“. Mit der Bereitstellung von Bauland und der damit verbundenen Sicherung/Steigerung der Bevölkerungszahl wird auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. In einer Fortschreibung aus dem Jahr 2006 wurde das in Rede stehende Gebiet nach Diskussion mehrerer Flächen in den FNP aufgenommen. Im Zuge dessen erfolgte auch eine Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Flächenausdehnung.

2. Erfordernis der Planung

Der in der Ortsgemeinde bestehende Wunsch nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im Norden der Gemeinde der Bereich auf der Nordseite der Feldstraße ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Im Zuge dessen erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges, denn südlich des Plangebietes besteht bereits eine Wohnbebauung. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss wird gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch unbebauten Bereich darstellt.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

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

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Es wird begrenzt durch:

- die Bebauung am Ende der Stichstraßen der *Feldstraße* im Süden
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,4 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 13:

Nrm. 4/1 (teilw.), 15/8 (teilw.), 55/1 (teilw.) (Fahrweg)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde (Stand Mai 2014).

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der für die wohnbauliche Erschließung vorgesehene Teil des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland genutzt, welches sich auch weiter nördlich, westlich und östlich des Geltungsbereiches erstreckt.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt. Da keine intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht, denn die Fläche wird als Grünland genutzt, und sie zudem vor Eintritt in eine verbindliche Bauleitplanung im Eigentümern der Gemeinde stand, werden ökonomische Nachteile auf die Pächter/Eigentümer nicht erwartet. Überdies ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im aktuellen Flächennutzungsplan für eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Somit besteht bereits eine Überplanung der Fläche. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde zudem eine Alternativenprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, das der Bereich „Auf Scharlatz“ für eine künftige wohnbauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde am besten geeignet ist.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein ca. 4 m breiter gepflegter Wiesenweg entlang des rückwärtigen Bereiches der südlichen Grundstücke. Dieser dient zugleich als Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen. Zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche verläuft des Weiteren ein 3 - 4 m breiter Gehölzstreifen parallel zu dem Weg u. a. mit Birken, Fichten und einzelnen kleineren Büschen.



Abbildung 1:
Wiesenweg im Süden des Geltungsbereiches

Von der *Feldstraße* bzw. *Auf der Lay* aus bestehen zwei asphaltierte Anbindungen an den eben erwähnten Wiesenweg, welche sich allerdings im Süden außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Bei der östlichen Anbindung handelt es sich um die Wendeanlage am Ende der Straße *Auf der Lay*, welche unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt; die westliche Verbindung stellt ein befestigter Weg dar, der westlich des Anwesens *Feldstraße 15* rechtwinklig auf den Geltungsbereich stößt und das Anwesen *Feldstraße 15a* (Bebauung in zweiter Reihe) anbindet. Diese Zuwegungen werden in das Planungskonzept integriert, so dass keine neu zu schaffende Anbindung des Baugebietes an das bestehende Siedlungsgefüge hergestellt werden muss.

Direkt südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Wohngebäude des Baugebietes „Auf der Lay“. Für diesen Bereich besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan, da der ursprüngliche, aus dem Jahr 1972 stammende, Bebauungsplan einen Ausführungsmangel hat und somit unwirksam ist.

In Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung wird noch auf die ca. 120 m westlich des Planungsgebietes verlaufende Kreisstraße 45 sowie die ca. 250 m östlich verlaufende Landesstraße 34 verwiesen.

Überdies liegt der Sportplatz der Gemeinde etwa 140 m östlich des Planungsgebietes.

3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der *Feldstraße*, von der in nördlicher Richtung im rechten Winkel drei Stichstraßen sowie eine Zufahrt zu einem Grundstück in zweiter Reihe abknicken. Die Erschließung des Geltungsbereiches wiederum ist über diese Verbindungen vorgesehen. Die *Feldstraße* selbst wird über die *Schulstraße* erreicht, die durch die Ortsmitte von Hupperath nach Minderlittgen verläuft, und als Kreisstraße 45 klassifiziert ist. Die Kreisstraße führt zudem in Richtung Süden zur Anschlussstelle an die A 60 und weiter nach Bergweiler.

Die Straße *Auf der Lay* mündet in die *Wittlicher Straße*, die als Landesstraße 34 klassifiziert ist und die Ortsgemeinde in ost-westlicher Richtung durchquert. Auch diese führt zur A 60. Östlich von Hupperath geht sie in die Kreisstraße 54 über, welche direkt nach Wittlich führt.

3.4. Planungsrechtliche Situation

3.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Hupperath mit keinem landesweit bedeutenden Bereich. Lediglich ein Teil der Ortslage im Süden der *Wittlicher Straße* ist als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Planbereich selbst ist nicht Teil dieser Flächenausweisung.

Laut Landesentwicklungsprogramms IV werden in Z 31 Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemacht. Danach ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Des Weiteren ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (Z 31). Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) soll zudem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Auch die Novellierung des Baugesetzbuches (2013) stärkt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Unter Beachtung der vorgenannten raumordnerischen und baurechtlichen Vorgaben ist es erforderlich im Rahmen der Bauleitplanung den Wohnbauflächenbedarf unter Einbeziehung der vorhandenen Bauflächenpotentiale zu ermitteln und damit die Bauleitplanung dem tatsächlichen Eigenbedarf anzupassen. Die Verfügbarkeitsprüfung der innerörtlichen Baulücken durch die Verbandsgemeinde zur Erfragung des tatsächlich verfügbare Bauflächenpotentials führte zu dem Ergebnis, dass lediglich zwei Grundstückseigentümer einen Verkauf oder Flächentausch in Betracht ziehen würden. Diese sehr geringe Anzahl ist nicht ausreichend, um den Bedarf zur Eigenentwicklung mittelfristig sicher zu stellen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Da das Plangebiet aus dem FNP entwickelt ist, ist es am vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf (1,8 ha) des Trägers der vorbereitenden Bauleitplanung orientiert.

Die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird bei der Planung berücksichtigt, indem eine bedarfsorientierte Realisierung in zwei Bauabschnitten erfolgen wird und die Anzahl der auf dem Markt bestehenden Grundstücke nicht zu groß sein wird.

3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Hupperath keine zentralörtliche Funktion. Auch im künftigen Regionalplan wird nach dem bisherigen Planungsstand keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt werden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet.

Hupperath ist mit der besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisung Erholung bezeichnet. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist

darauf zu achten, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist hier die Festlegung eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus geplant. Aus diesem Grund sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird infolgedessen besonderer Wert auf die Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft durch die Anlage von randlichen Grünstrukturen gelegt.

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) ist Hupperath nicht die besondere Funktion Wohnen zugewiesen. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist nicht vorgesehen der Ortsgemeinde die besondere Funktion Wohnen zuzuweisen. Daher orientiert sich die Wohnbauflächenausweisung in Hupperath am Bedarf der Eigenentwicklung, um der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten vollziehen, d. h. den W-Gemeinden und zentralen Orten. Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung soll sich an dem für die Verbandsgemeinde als Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren. Die Schwerpunktbildung zur Wohnbauflächenentwicklung durch die VG Wittlich-Land wird als vorausgesetzt angesehen, denn im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Plangebiet als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen. Dabei erfolgte auch eine Alternativenprüfung, die zur Entscheidung für das hier in Rede stehende Gebiet führte.

3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 ist die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläch (Planung) dargestellt. Die Planung „Auf Scharlatz“ kann somit aus dem FNP entwickelt werden. Aufgrund dieser Tatsache ist es am vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf des Trägers der vorbereitenden Bauleitplanung orientiert. Folglich wird die Schwerpunktbildung zur Wohnbauflächenentwicklung in der Ortsgemeinde Hupperath durch die VG Wittlich-Land als vorausgesetzt angesehen. Für die Ortsgemeinde wurde im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ein Wohnbauflächenbedarf von 3,8 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Davon sind bereits 2,0 ha gedeckt. Der verbleibende Bedarf kann innerhalb des Baugebietes im Umfang von rd. 1,6 ha - aufgeteilt auf zwei Bauabschnitte - sicher gestellt werden. Dieser Flächenumfang liegt damit noch unter der Bedarfsabschätzung im FNP.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgte auch eine Alternativenprüfung, die zum Entschluss für das hier überplante Gebiet sowie dessen Größenordnung führte.

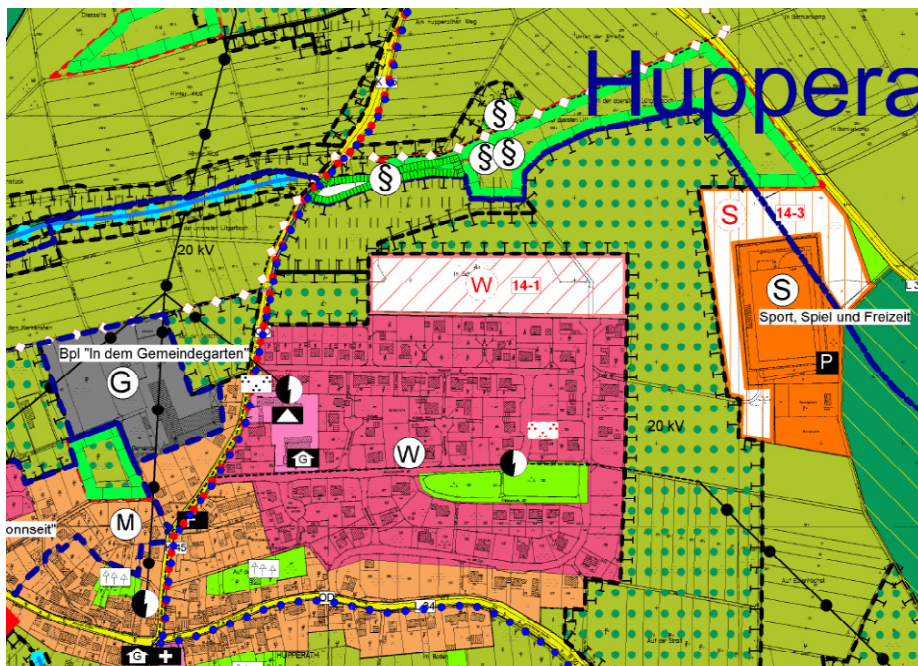


Abbildung 2:
nicht maßstabsgerechter
Auszug aus dem
Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde
Wittlich-Land aus dem
Jahr 2006

3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Ein größeres Baugebiet hat die Ortsgemeinde mit dem Bebauungsplan „Auf der Lay“ aus dem Jahr 1972 realisiert und dem privaten Baemarkt zugeführt. Dieser Bebauungsplan leidet jedoch unter einem Ausführungsmangel und ist somit unwirksam.

Bauflächen in Gemeindehand bestehen in Hupperath nicht mehr. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2006 wurden die Weichen für die Ausweisung weiteren Baulandes durch die Gemeinde gestellt, indem das Gebiet „Auf Scharlatz“ nach Alternativenprüfung als Entwicklungsfläche in den FNP aufgenommen wurde.

3.4.5. Fachplanungen

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

3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete. Ca. 120 m nordwestlich des Planungsgebietes verläuft der biotopkartierte Hommersbach.

Altanlagen im Plangebiet sind nicht bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung berücksichtigt die Möglichkeit zur Realisierung zweier Bauabschnitte für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Hierbei liegt der erste, rd. 16 Grundstücke umfassende, Bauabschnitt im Westen des Geltungsbereiches, während sich der zweite, rd. 9 Grundstücke umfassende, Bauabschnitt im Osten des Gebietes befindet.

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath



Abbildung 3: städtebaulicher Gestaltungsentwurf (ohne Normcharakter)

Die neu herzustellende Planstraße bildet mit der bestehenden Zuwegung von der *Feldstraße* und der Straße *Auf der Lay* einen Ringschluss. Damit auch die Erschließung in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden kann, ist zunächst nur der Ausbau in der westlichen Hälfte von der *Feldstraße* aus vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Erschließung der zwei Abschnitte ist es erforderlich eine Wendeanlage im Rahmen des ersten Bauabschnittes vorzuhalten, denn ohne den Ringschluss besteht keine Wendemöglichkeit, insbesondere für Müllfahrzeuge. Am Ende des ersten Abschnittes soll darum eine Wendeanlage entstehen, so dass der Ausbau der Erschließung im gesamten Geltungsbereich vorerst nicht erforderlich ist (s. Abbildung 4).

Diese Aufweitung wird im Zuge des weitergehenden Ausbaus als Anger ausgeformt werden, (s. Abbildung 5). Auch eine Begrünung sowie die Pflanzung von Straßenbäumen ist dort beabsichtigt. Hierzu sollte die befestigte Fläche im Zentrum des Angers, die dann nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird zugunsten einer Grünfläche zurückgebaut werden. In der Folge wird der Verkehr im Einbahnsystem rechts- bzw. linksseitig über eine 3,50 m breite Fahrspur an der Grünfläche vorbeigeführt, wie der oben abgebildete städtebauliche Gestaltungsentwurf illustriert. Dieser Platz soll als nachbarschaftlicher Treffpunkt dienen oder auch zum Spielen für Kinder genutzt werden. Darüber hinaus wird der lineare Straßenverlauf unterbrochen, so dass ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet wird. Durch ihn hindurch verläuft ein 1,50 m breiter Fußweg, so dass die Grünfläche als Aufenthaltsbereich besser nutzbar ist. Dies kann durch eine Möblierung oder ggf. die Ausstattung mit kleineren Spielgeräten begünstigt werden.

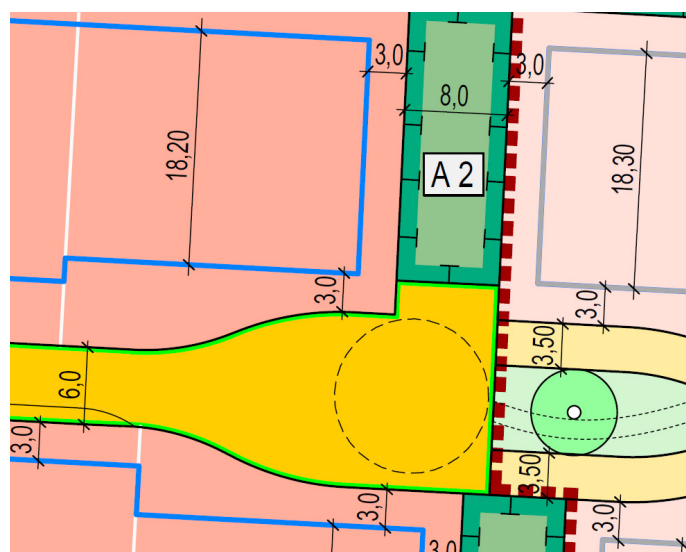


Abbildung 4:
Wendeanlage bei Realisierung des ersten
Bauabschnittes

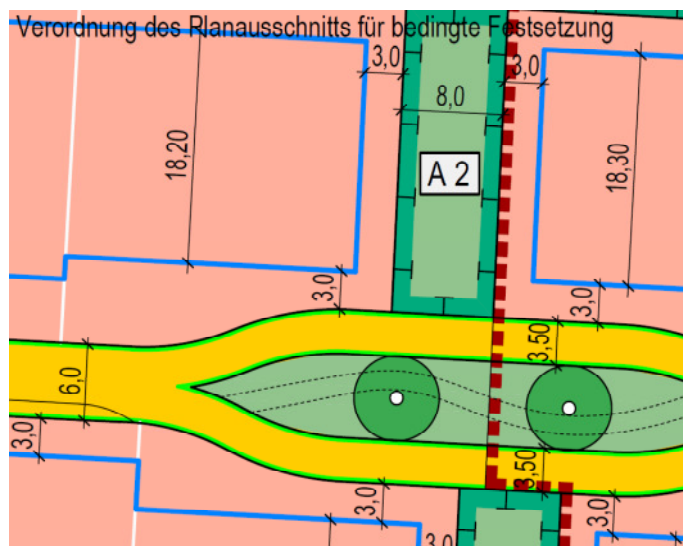


Abbildung 5:
Ausformung der Wendeanlage bei
nachfolgender Realisierung des zweiten
Bauabschnittes

In den beiden annähernd rechtwinkligen Kurven in der Planstraße sind zur weiteren Begrünung des Straßenraumes jeweils ein Beet als Fahrbahnteiler vorgesehen. Alternativ können diese Flächen zur Gliederung des Straßenraumes mit Natursteinpflaster befestigt werden. Bei der von Süden von der *Feldstraße* aus in das Planungsgebiet hineinführenden Planstraße besteht ferner die Möglichkeit zur Erschließung weiterer Grundstücke westlich des Geltungsbereiches. Im Fall, dass dort zukünftig weiteres Bauland geschaffen werden soll, besteht also die Chance eine hierzu erforderliche Erschließung evtl. an die Planstraße anzubinden.

Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit unterschiedlichen Größen, damit für unterschiedliche Nachfragen an Bauland ein Angebot besteht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt im Schnitt 660 m². In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen von durchschnittlich rund 660 m² erscheinen angemessen. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird dabei durch den Gemeinderat in angemessener Form berücksichtigt werden.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes erst dann begonnen werden, wenn alle Grundstücke im 1. Bauabschnitt mit Bauverpflichtung veräußert sind. Die Unterscheidung der beiden Abschnitte ist in Abbildung 3 anhand der farblichen Abstufung zu erkennen (2. Bauabschnitt im Osten ist in hellerer Farbe dargestellt).

Die Parzellierung sowie die Planstraße sind orthogonal angeordnet. Auf diese Weise wird der Charakter der Grundstücksaufteilung im Bereich der *Feldstraße* aber auch *Auf der Lay* und der *Brunnenstraße* aufgegriffen, damit eine Anpassung an den unmittelbar angrenzenden Siedlungsgrundriss gewährleistet wird. Außerdem passt sich die vorgenommene Parzellierung an der rechteckigen Form der Geltungsbereichsabgrenzung und dem bestehenden und zu erhaltenden südlichen Wiesenweg an.

Dieser Wiesenweg ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gekennzeichnet, so dass zwischen den neuen Baugrundstücken und den Grundstücksgrenzen südlich der Geltungsbereichsgrenze der vorhandenen Weg zur rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke erhalten bleibt.

Der parallel dazu verlaufende Gehölzstreifen wird entfernt und in die nördliche öffentliche Grünfläche verschoben. Dort wird dieser Eingriff auch kompensiert (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 1.2). Eine Erhaltung der bestehenden Gehölze ist nicht vorgesehen, da dies der planerischen Absicht der Ortsgemeinde widerspricht. Sie wurden in städtebaulichen Gestaltungsentwürfen im Rahmen einer Variantendiskussion berücksichtigt und letztendlich zu Gunsten des jetzigen Planungskonzeptes verworfen. Der erforderliche Ausgleich wird vorgenommen

Durch die Berücksichtigung zweier Grünachsen, welche von dem Anger rechtwinklig nach Norden und Süden abzweigen, wird die Eingrünung des Baugebietes und damit die Einbindung in die umgebende Landschaft sicher gestellt, solange der zweite Bauabschnitt nicht realisiert ist.

Als öffentliche Grünflächen sind überdies die Grünbereiche im Straßenverlauf, die Grünflächen nördlich und südlich des Angers sowie die öffentlichen Grünflächen im Norden (10 m Breite), Westen und Osten (jeweils 5 m Breite) der Baugrundstücke vorgesehen. Die Flächen verbleiben in Gemeindeeigentum, so dass die Umsetzung der darin vorgesehenen Pflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt und gepflegt werden.

4.2. Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt einerseits im Westen über die *Feldstraße*, die in die *Schulstraße* (Kreisstraße 45) mündet und Richtung Ortsmitte sowie nach Minderlittgen und zur A 60 führt. Andererseits wird die äußere Erschließung im Osten über die Straße *Auf der Lay* sicher gestellt. Im Ergebnis wird ein Ringschluss entstehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu herzustellende Planstraße sicher gestellt. Die beiden an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Erschließungswege werden nach Norden fortgeführt. Ungefähr in der Mitte der Geltungsbereichstiefe knickten sie dann annähernd rechtwinklig ab, so dass die Planstraße mittig, parallel zur Geltungsbereichsgrenze durch das Baugebiet verläuft und es in eine nördliche und südliche Hälfte einteilt. Alle Grundstücke sind über die neu herzustellende Planstraße erschlossen.

Da die Realisierung des Neubaugebietes in zwei Bauabschnitten beabsichtigt ist, wird auch die innere Erschließung in zwei Etappen erfolgen. Am Ende des ersten Bauabschnittes ist demzufolge eine Wendeanlage vorgesehen, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug die Möglichkeit zum Wenden einräumt, denn es bestehen eine Tiefe von 16,0 m und ein Radius von 6,0 m.

Die hierfür erforderliche Fläche wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Laut diesem Paragraphen kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Als Folgenutzung wird die Erschließung des zweiten Bauabschnittes festgelegt, d. h. wenn die Straße nach Osten verlängert wird. Die Festsetzung zur Ausformung der Wendeanlage, wie sie in Abbildung 4 dargestellt ist, gilt also nur für den Zeitraum in dem lediglich der erste Bauabschnitt erschlossen ist.

Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche im Zentrum der Wendeanlage soll mit der Umsetzung des Straßenausbaus für den zweiten Bauabschnitt entsprechend der Planzeichnung (s. Abbildung 5) zurückgebaut werden, so dass ein begrünter Anger entsteht, um den die Fahrspuren von jeweils 3,50 m Breite herum führen.

Das Erschließungskonzept ist dergestalt angelegt, dass zukünftig auch eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes Richtung Westen möglich sein wird. Dazu müsste von der Planstraße ausgehend eine Erschließungsstraße über den öffentlichen Grünstreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze geführt werden. Dies ist bei der Baumpflanzung beachtet.

Ferner wird zwischen den beiden Bauabschnitten jeweils eine 8,0 m breite Grünfläche frei gehalten.

Im Straßenquerschnitt wird zusätzlich zur Straße ein gepflasterter Mehrzweckstreifen in der Verkehrsfläche berücksichtigt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt; die Breite des Mehrzweckstreifens ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu bestimmen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Dimensionierung für die Leitungsträger ausreichend zu bemessen ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet keine Privatwege oder -straßen befinden.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße im Mehrzweckstreifen verlängert werden.

4.3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist problemlos herstellbar. Es werden Ringleitungen DN 100 im Straßenbereich verlegt, die an die vorhandenen Leitungen in der Feldstraße und in der Straße Auf der Lay anschließen.

4.3.3. Entwässerung

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem, sowohl mit dezentraler privater Rückhaltung als auch mit einem zentralen Regenrückhaltebecken, das einerseits die Überläufe der privaten Flächen und andererseits als Rückhalt für die öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen dient, zur Ausführung.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll aber möglichst am Anfallort zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser soll gesammelt und abgeleitet werden. Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl versickerungsfähiger Materialien die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich. Grundsätzlich gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Wasserversorgung. Ggf. können auf Antrag Teilbefreiungen hiervon ausgesprochen werden. Dies ist im Planvollzug zu regeln.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Sammelkanal (DN 250 mm, L = 180,00 m) in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der K 45 abgeleitet. Dabei sind die Kosten für das Teilstück, beginnend von der K 45 bis zum Fahrweg Parz. 2/39, durch die Ortsgemeinde zu tragen. Die Kosten resultieren aus der gewählten Verlegeposition des Kanalabschnittes in den Feldweg Parz. 2/35 – dadurch können keine weiteren neuen Grundstücke an diese Leitung angeschlossen werden. Selbst bei einer Erweiterung des Baugebietes (Parz. 1/3) bleibt der Fahrweg Parz. 2/35 zukünftig erhalten. Die südlichen Grundstücke (Hausnummer 1 bis 13) sind bereits an die Feldstraße angeschlossen und bedürfen somit nicht eines weiteren Anschlusses an den neuen Schmutzwasserkanal im Feldweg Parz. 2/35.

Der Kanal wird in die zukünftige Straße in Richtung Osten verlegt und dort an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Durch die neuen 25 Bauparzellen werden unter der Annahme von 4 Personen pro Grundstück und einem Wasserverbrauch von 120 l/(E*d) ca. 12 m³ Abwasser pro Tag in die Kläranlage eingeleitet.

4.3.4. Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung kann über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Die Drosseleinrichtung muss dabei über eine flexible Leitung, die über einen Schwimmer verfügt und deren Einlauföffnungen sich unter dem Wasserspiegelniveau (dadurch hohe Betriebssicherheit) befinden, realisiert werden.

Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag dazustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Grundablassmenge je Grundstück von 0,2 l/s als auch die Überläufe der privaten Grundstückspartellen, sowie die komplette Straßenentwässerung des künftigen Baugebietes, wird in einem zentralen Becken (Flur 13, Flurstück 1/4) talseitig des angedachten Baugebietes gepuffert.

Es erfolgt eine Versickerung bzw. ein breitflächiger Überlauf in das namenlose Gewässer im natürlichen Taleinschnitt.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 m² bis 300 m² angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmessern von DN 300 bis DN 400. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in die zentrale Retentionseinrichtung auf der Gemeindeparzelle 1/4. Hier erfolgt der zentrale Rückhalt/Pufferung des Oberflächenwassers¹. Anschließend wird das Retentionsbecken über einen Grundablass an das vorhandene Gewässer eingeleitet. Der Grundablass wird so konzipiert, dass ein Dauereinstau der Becken nicht möglich sein wird. Das Oberflächenwasser fließt breitflächig aus dem Becken (Einstautiefe ≤ 0,40 m) in das vorhandene Gewässer.

4.3.5. Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung erfolgt über einen in der Planstraße neu herzustellenden Schmutzwasserkanal. An diesen werden die Grundstücke innerhalb des Baugebietes angebunden.

4.4. Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert worden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Durch die Ausweisung des Baugebietes verursachte Eingriffe werden zum einen innerhalb des Geltungsbereichs, auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Grundstücksflächen ausgeglichen. Zum anderen erfolgt eine externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs. Dabei wird eine Fichtenaufforstung in einen naturnahem Laubwald (Ausgleichsmaßnahme A3) in der Flur 2, Flurstück 54 (teilw.) außerhalb des

¹ Die öffentliche Verkehrsfläche im Baugebiet hat eine Fläche von 2600 m².

$Q = 2600 \text{ m}^2 \times 50 \text{ l/m}^2 = 130 \text{ m}^3$

$A = 130 \text{ m}^3 / 0,40 \text{ m} = 325 \text{ m}^2$ gewählt: 350 m²

Das dazu benötigte Rückhaltevolumen wird in dem zentralen Becken zur Verfügung gestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

Geltungsbereichs umgewandelt. Die gesamte Maßnahmenfläche beträgt 12.433 m². Für den Bebauungsplan erforderlich sind jedoch nur 5.100 m². Nach Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden die Restflächen ins Öko-Konto der OG gebucht.

4.5. Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

5. Begründung der Planinhalte

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Scharlatz“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von ihnen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und ihrer Flächeninanspruchnahme unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt.

Anlagen für sportliche Zwecke wurden aufgrund der damit vereinzelt verbundenen Geräusentwicklung unter den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit gestellt. Wegen der Nähe zu den Sportanlagen und möglichen Synergieeffekten sollen sie nicht generell ausgeschlossen sein.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1. Grundflächenzahl

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 0,4. Dieser Dichtewert garantiert eine günstige Ausnutzung des Areals und wird den Ansprüchen flächenschonenden Bauens gerecht. Die Dichtewerte ermöglichen die Entwicklung eines von Einfamilienhäusern dominierten Baugebiets in Ortsrandlage.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) bis zu max. 50 % ist unzulässig und auch nicht notwendig, da die Grundstücke ausreichend groß dimensioniert sind und der Bau von Zufahrten zusätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen und folglich nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Hierdurch wird die

übermäßige Versiegelung des Bodens durch Garagen, Stellplätze oder weitere Nebenanlagen verhindert. Die festgesetzte Grundflächenzahl lässt deren Errichtung auch ohne Überschreitung in ausreichendem Maße zu. Der Eingriff in den Naturhaushalt lässt sich auf diese Art und Weise angemessen minimieren.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Regelung der maximalen Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m bei Spitzdächern ausreichend bestimmt. Aufgrund der Bauweise und anderer Dachneigung werden für Zeltdächer (Stadt villen), Pultdächer und Flachdächer abweichende Gebäudehöhen festgesetzt. Gemeinsam mit den in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigungen der unterschiedlichen Dachformen ergeben sich bei maximal 2 Vollgeschossen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen quasi automatisch.

Es sind Höchstmaße formuliert, die einerseits die in dieser Gebietsart zulässigen Nutzungen ermöglichen, Gestaltungsspielräume lassen und gleichzeitig die Baukörper auf die notwendige Dimension beschränken. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen dem sie umgebenen Bestand anpassen und sich homogen in das Ortsbild einfügen. Die bestehende städtebauliche Ordnung wird mithilfe der Festsetzungen gesichert.

Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die die Baugrundstücke erschließende Verkehrsfläche im Endausbauzustand in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Insgesamt wird ein einheitliches Baugebiet entstehen, dessen Gebäude sich an der jeweiligen Erschließungsstraße orientieren. Angepasst an die Ansprüche zeitgemäßen Bauens wird eine homogene Baustruktur erzeugt. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets entsprochen. Gleichzeitig ist entsprechend des Anschlusses an die Bestandsituation sowie der Lage am Ortsrand die Ausbildung eines neuen Ortsabschlusses gegeben. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

5.3. Bauweise

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einfamilienhausgebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl.,

realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

5.4. Stellung der baulichen Anlagen

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird im Hinblick eine größere Baufreiheit und die Attraktivierung zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen abgesehen. Gleichzeitig soll auch die bestmögliche Ausrichtung der Fassade zur Wärmeausnutzung gewahrt werden.

Eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen wird explizit begrüßt.

5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich des fließenden/ruhenden Verkehrs als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Garagen und Carports die Regelung vor, dass die Zufahrtsseite dieser Anlagen ein Mindestmaß von 5,0 m zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten haben, solange sie nicht im Baukörper des Hauptgebäudes integriert sind, d. h. sich die Garage direkt im Erdgeschoss des entsprechenden Hauses befindet. Dies wurde für Eckgrundstücke noch weiter differenziert. Hier beträgt der Abstand mindestens 3,0 m.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

5.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche (Planstraße) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Sie wird über eine den Ansprüchen von Sammel- und Wohnstraßen genügende Breite von 6,0 m verfügen. In dieser enthalten ist ein straßenbegleitender Mehrzweckstreifen (gepflastert), dessen Breite abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt wird.

Die Wendeanlage am Ende des ersten Bauabschnittes dient den Ansprüchen großer Fahrzeuge. Als Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt. Als Bewegungsraum wurden eine Tiefe von mind. 15,0 m und ein Radius von mind. 6,0 m berücksichtigt. Diese Ausdehnung entspricht den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Der vorhandene und zukünftig am südlichen Rand des Baugebiets gelegene Wiesenweg bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zur rückwärtigen Erreichbarkeit der angrenzenden Parzellen rechtssicher festgesetzt. Hierdurch ist die Erreichbarkeit der angrenzenden Gartenflächen auch zukünftig gewährleistet.

5.9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche zur randlichen Eingrünung des Baugebietes werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Weitere öffentliche Grünflächen liegen südlich und nördlich des Angers zwischen den beiden Bauabschnitten. Auch sie tragen zur Integrierung des Plangebietes in die umgebende Landschaft bei und runden das Baugebiet ab, solange der zweite Bauabschnitt nicht umgesetzt ist.

In diesen öffentlichen Flächen sind Anpflanzungen von Laubbäumen und Laubsträuchern vorgesehen. Sie dienen neben dem Zweck der Minderung der Fernwirkung ferner als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstückspartellen, sowie die komplette Straßenentwässerung des künftigen Baugebietes, werden in einem zentralen Becken (Gemarkung Hupperath, Flur 13, Flurstück 1/4) talseitig des angedachten Baugebietes gepuffert. Es erfolgt eine Versickerung bzw. ein breitflächiger Überlauf in das namenlose Gewässer im natürlichen Taleinschnitt.

5.11. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Als naturschutzfachliche Maßnahmen sind innerhalb und am Rand der Bebauung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen
- Schaffung von öffentlichen, 5,0 m breiten Grünstreifen im Westen und Osten des Plangebietes am Rand zur freien Landschaft mit Baum- und Strauchpflanzungen; sie sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der der jeweiligen Erschließungsstraße umzusetzen
- Schaffung eines öffentlichen, 10 m breiten Grünstreifens im Norden des Plangebietes am Rand zur freien Landschaft mit Benjeshecken, Baum- und Strauchpflanzungen; sie sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der der jeweiligen Erschließungsstraße umzusetzen
- Anpflanzung von Gehölzen zwischen den beiden Bauabschnitten; sie sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt
- Anpflanzung von Straßenbäumen
- Neuanpflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken

Die naturschutzfachlichen Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs können in einer detaillierten Aufschlüsselung der Maßnahmen aus dem Umweltbericht als Teil 2 der Begründung entnommen werden.

Neben den vorstehenden Maßnahmen werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen festgelegt, auf denen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe ins Natur, Landschaftsbild und den Boden umzusetzen sind. Erforderlich dazu ist ein Umfang von 5.100 m², der innerhalb einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 45 (teilw.) in der Flur 2) sicher gestellt wird. Folglich wird auf dem o. g. Flurstück durch Ernten der ca. 20 jährigen Fichtenaufforstung, die Entwicklung extensiv genutzter Randstreifen als gehölzfreier Außensaum zwischen Waldflächen, die Entwicklung eines naturnahen Gebüschstreifens sowie eine Initialaufforstung von standortgerechtem Laubwald die externe Maßnahme umgesetzt. Nach Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden die Restflächen in das Öko-Konto der Ortsgemeinde gebucht.

5.12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der L 34 und der K 45 sowie durch die östlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen zu erwarten.

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr

„Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Kfz-Verkehrs auf der Landesstraße L 34 und der Kreisstraße K 45 ein. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden auf der Grundlage der aktuellsten Verkehrserhebung der elektronischen Verkehrszählung 2011 des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) berechnet. Die Verkehrszählung von 2011 weist für den betreffenden Abschnitt der Landesstraße L 34 ein Verkehrsaufkommen DTV von 2.040 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,3% und für die Kreisstraße K 45 ein Verkehrsaufkommen DTV von 553 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,0 % aus. Diese übermittelten Verkehrsmengen werden im Sinne einer Beurteilung „auf der sicheren Seite“ zur Berücksichtigung einer zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme zur Berechnung der Emissionspegel um 10 % erhöht.“²

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auch unter Berücksichtigung der im Baukonzept vorgesehenen offenen Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten.

Sowohl die Landesstraße L 34 wie auch die Kreisstraße K 45 verursachen im Plangebiet keine Verkehrslärmeinwirkungen, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Es sind somit keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets erforderlich.

² Firu GfI (2014) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“ Gemeinde Hupperath. Kaiserslautern, S. 6.

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

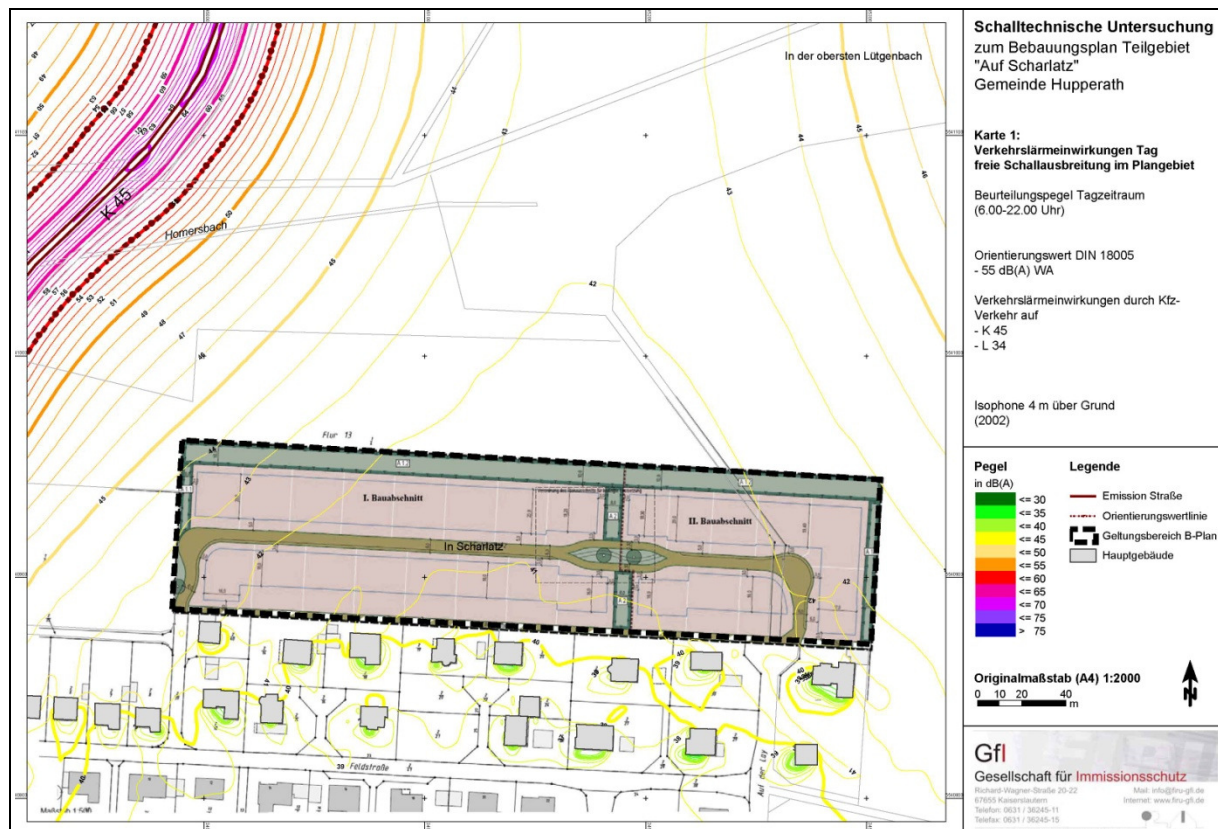


Abbildung 6: Verkehrslärmeinwirkungen K 45 Bestand, Beurteilungspegel Zeitraum Tag (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)

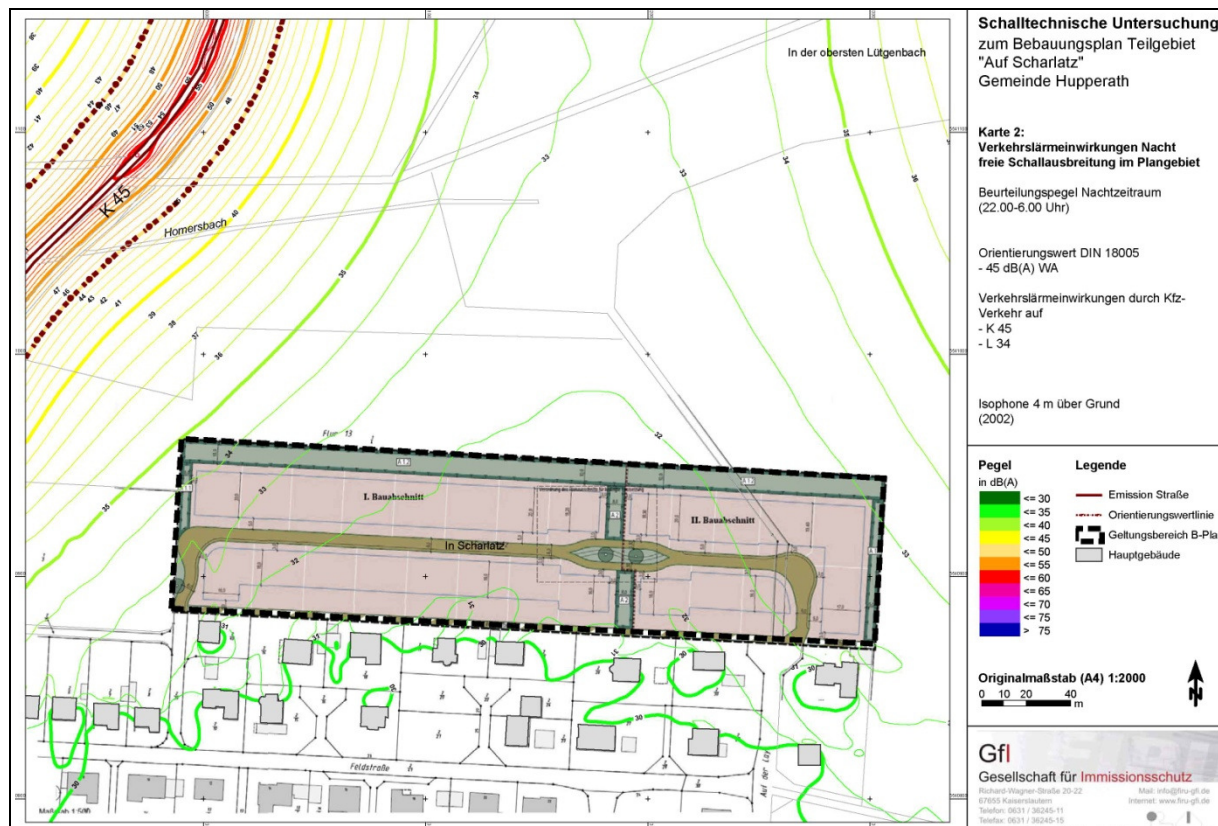


Abbildung 7: Verkehrslärmeinwirkungen K 45 Bestand, Beurteilungspegel Zeitraum Nacht (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Geräuscheinwirkungen durch Sportanlagen

„Rund 150 m östlich des Plangebiets befindet sich ein Sportgelände mit einem Fußballplatz (Rasenspielfeld), einem Kleinspielfeld, zwei Tennisplätzen und einer den Sportanlagen zugeordneten Parkplatzfläche mit etwa 80 Pkw-Stellplätzen südlich des Rasenspielfelds. Östlich des Sportgeländes verläuft die Landesstraße L 34. Die Sportanlagen werden von der Spielvereinigung Minderlittgen-Hupperath (SpVgg MH) genutzt.

Neben den Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Sportanlagen sind auch die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Parkplatzes während der Sportausübung bzw. während Sportveranstaltungen als Sportanlagenlärm zu berücksichtigen.

Zur Prognose und Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen wird die Nutzung der Sportanlagen an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (8.00 – 20.00 Uhr), an Werktagen innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 – 22.00 Uhr) und die Nutzung in der störepfindlichsten Beurteilungszeit an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13.00 – 15.00 Uhr) zugrunde gelegt.³

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen erfolgt durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Die Sportanlagenlärmwirkungen werden geschossweise in Einzelpunktberechnungen für Immissionsorte an gemäß dem Baukonzept geplanten Gebäuden im Plangebiet (zweigeschossig) berechnet.

Die Berechnung der Sportanlagenlärmwirkungen wird auf drei Zeiträume bezogen, d. h. werktags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit (Abendstunde) sowie an Sonn- und Feiertags innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13.00 bis 15.00 Uhr).

Im Sinne einer Beurteilung „auf der sicheren Seite“ wird an Werktagen von durchgehendem Fußball-Trainingsbetrieb auf dem Rasenspielfeld, durchgehendem lautstarkem Fußballspielen von Kindern und Jugendlichen auf dem Kleinspielfeld und durchgehendem Tennisspielbetrieb auf den Tennisplätzen mit einer Dauer von jeweils 4 Stunden ausgegangen. Davon findet jeweils 1 Stunde innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 – 22.00 Uhr) statt. Zusätzlich werden 480 Parkbewegungen sowie 480 Zu- oder Abfahrten über 6 Stunden, davon entfallen je 160 auf die Ruhezeit am Abend angesetzt.

Für eine sichere Prognose und Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen an Sonn- und Feiertagen wird davon ausgegangen, dass auf allen Plätzen mehr als 4 Stunden Spielbetrieb stattfindet und der Sportplatz, die Tennisplätze und das Kleinspielfeld in der Zeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr durchgehend bespielt werden. Hinzu kommen 160 Parkbewegungen und Zu- oder Abfahrten auf dem Parkplatz innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13.00 -15.00 Uhr).

³ Firu GfI (2014) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“ Gemeinde Hupperath. Kaiserslautern, S. 13.

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

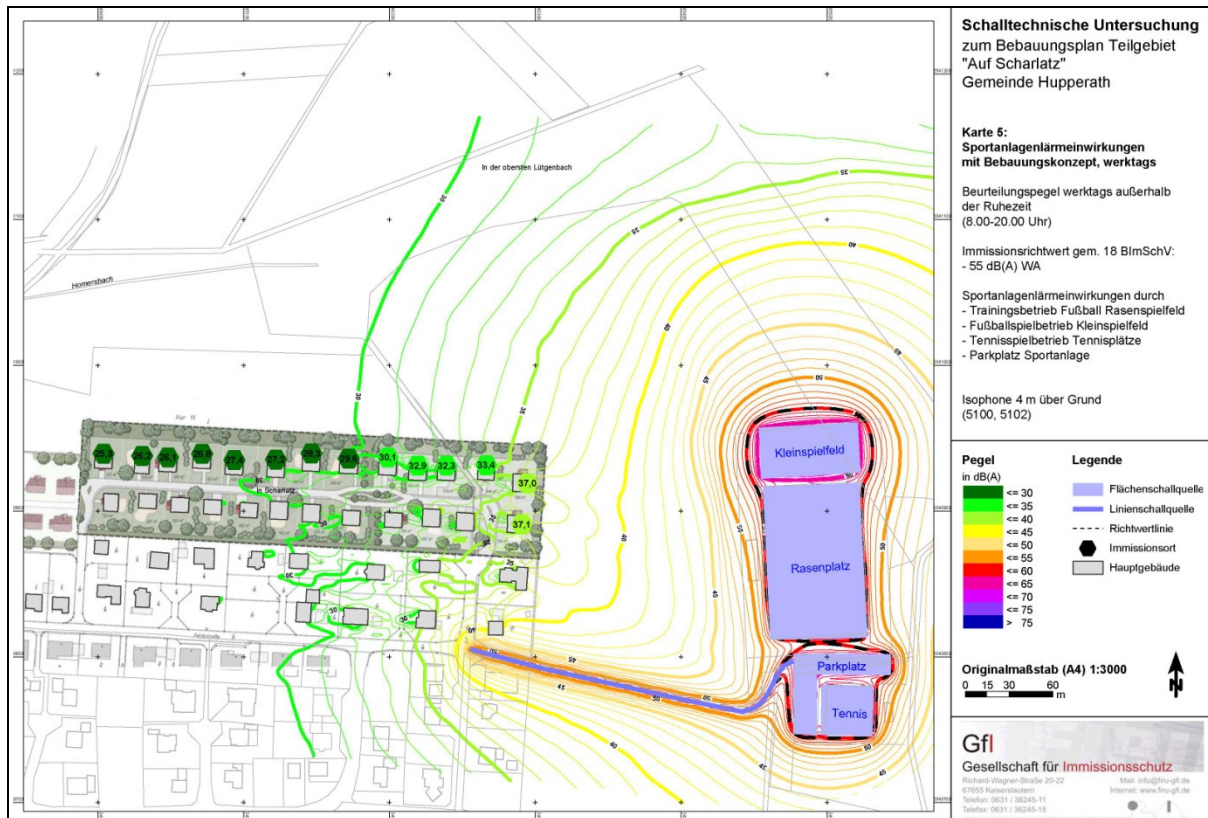


Abbildung 8: Sportanlagenlärmwirkungen werktags außerhalb der Ruhezeiten (08.00 Uhr - 20.00 Uhr)

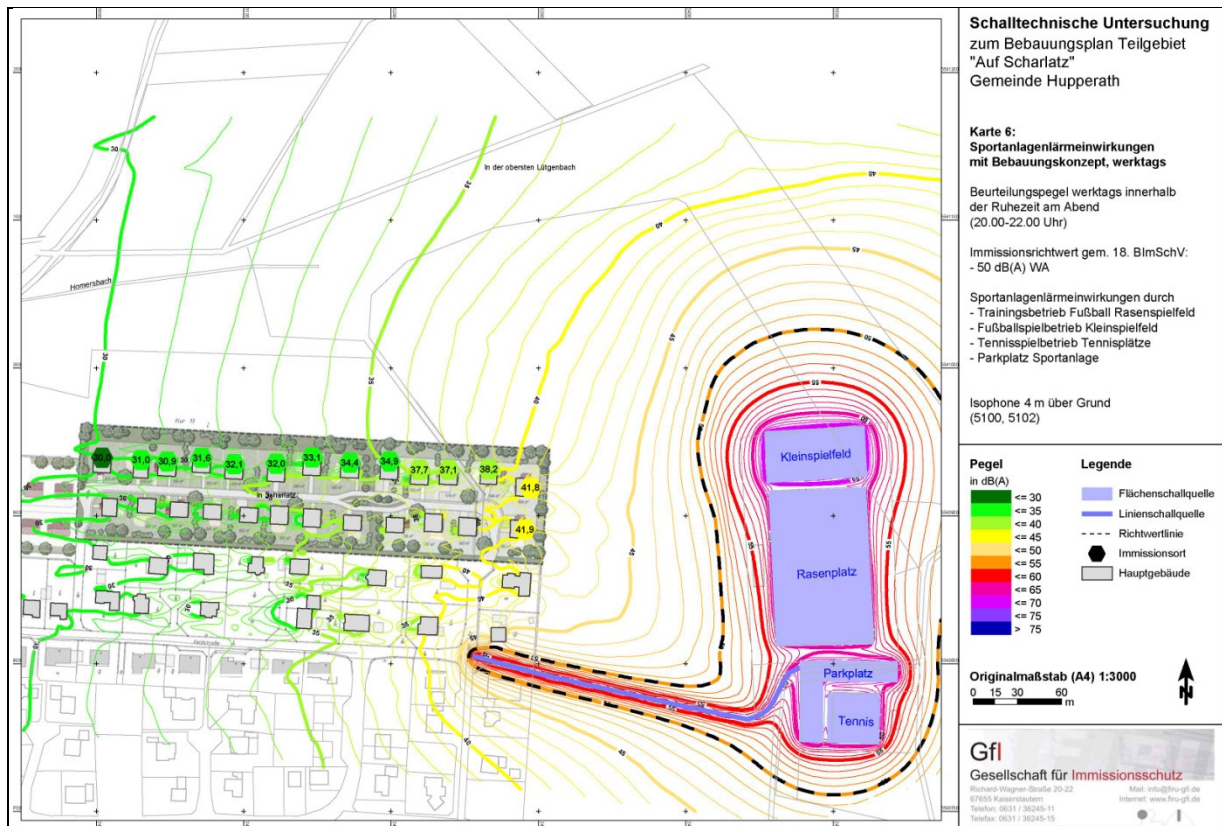


Abbildung 9: Sportanlagenlärmwirkungen werktags innerhalb der Ruhezeiten am Abend (20.00 Uhr-22.00 Uhr)

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

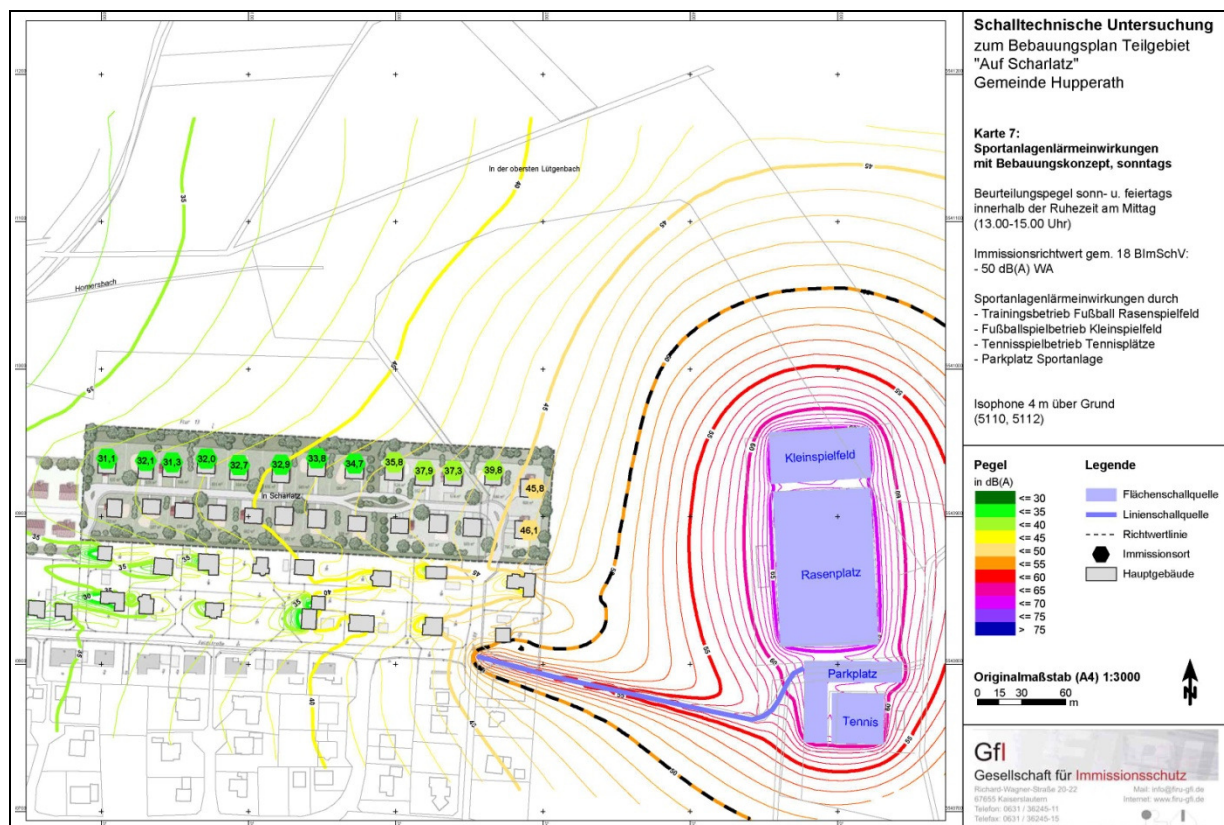


Abbildung 10: Sportanlagenlärmwirkungen sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten am Mittag (13.00 Uhr-15.00 Uhr)

Die Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen im Plangebiet durch die Nutzung des Rasenspielfelds, des Kleinspielfelds, der Tennisplätze und des Parkplatzes erfolgt nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV).

An Werktagen während einer Nutzungsdauer von 3 Stunden außerhalb der Ruhezeit (8.00 – 20.00 Uhr) wird an den Immissionsorten im Plangebiet der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten (vgl. Abbildung 8).

Bei einer einstündigen Nutzungsdauer an Werktagen innerhalb der Ruhezeit am Abend zwischen 20.00 und 22.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert für Sportanlagenlärmwirkungen in allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten (vgl. Abbildung 9).

An Sonn- und Feiertagen bei durchgehendem Spielbetrieb auf dem Rasenspielfeld, dem Kleinspielfeld und den Tennisplätzen sowie je 80 Parkbewegungen und Zu- oder Abfahrten pro Stunde auf dem Parkplatz zwischen 13.00 und 15.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten (vgl. Abbildung 10).

Maßnahmen zum Schutz vor den Sportanlagenlärmwirkungen innerhalb des Plangebiets sind somit nicht erforderlich.

5.13. Flächen die bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Von dieser Regelung wird hier bezüglich der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Gebrauch gemacht.

Im Zusammenhang mit der Einteilung des Planungsgebietes in zwei Bauabschnitte ist auch die Erschließung in zwei Abschnitten vorgesehen.

Die Erforderlichkeit der bedingten Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben. Die aufschiebende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist durch die planerische Absicht der abschnittswisen Erschließung des Baugebiet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Entwicklung bedingt. Die Lösung dieser sich bedingenden Planproblematik ist im Sinne der Realisierung des städtebaulichen Konzepts mit herkömmlichen Festsetzungen nur schwer möglich, gleichzeitig ist die Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung besser als mit einer Festsetzung ohne Einschränkung zu lösen.

Die bedingende Festsetzung betrifft die verkehrliche Situation im Übergang zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt. Im Rahmen einer Grünzäsur zwischen den Bauabschnitten ist eine Aufteilung der Fahrrichtungen der Planstraße mit einer mittig zwischen den Fahrbahnen verlaufenden Grünfläche im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Die Planstraße bilden im Konzept für den Gesamtbereich eine beidseitig an das vorhandene Erschließungsnetz angebundene Verkehrsachse aus. In Folge der beabsichtigten zeitlich versetzten Erschließung des neuen Baugebiets in einen kurzfristig zu entwickelnden westlichen und einen mittelfristig geplanten östlichen Bereich, ist aus Erfordernis, Wirtschaftlichkeit und Planungssicherheit der abschnittswisen Planverwirklichung, die durchgängige Herrichtung der Planstraße in ihrer gesamten Länge nicht erforderlich und erst mit Realisierung des zweiten Bauabschnitts beabsichtigt. Dies bedeutet jedoch, dass es sich bis zur kompletten Fertigstellung der Erschließungssituation bei der Planstraße bezogen auf den ersten Bauabschnitt um eine Stichstraße handeln wird. Diese macht jedoch eine Wendeanlage (Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug) notwendig um einen reibungslosen Verkehrsablauf für das Baugebiet zu gewährleisten. Mit der Erschließung des zweiten Bauabschnitts werden die für die Wendemöglichkeit notwendigen Flächen obsolet und sollen im Sinne der Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts einer andersartigen Nutzung zugeführt werden. Im Ergebnis werden durch die bedingte Festsetzung die für den ersten Bauabschnitt notwendigen öffentlichen verkehrlichen Flächen zur Verfügung gestellt. Mit dem beidseitigen Anschluss der Planstraße an das vorhandene Straßennetz in Verbindung mit der gesicherten Durchgängigkeit (auch im Vorstufenausbau) der Planstraße durch den zweiten Bauabschnitt sind die in dem Planausschnitt für bedingte Festsetzungen getroffenen Regelungen nicht länger zulässig. Sie werden durch die in der Planzeichnung (Gesamtbereich) ersetzt. Die nicht länger als öffentliche Verkehrsanlagen genutzten Flächen sind zurückzubauen und entsprechend der Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, so dass der begrünte Anger hergestellt wird.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenem Straßenquerschnitt gewählt.

Parallel zur Erarbeitung des Konzepts, welches sich unter anderem mit einer angemessenen städtebaulichen Situation befasst, sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten. Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird; 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 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 der Landesbauordnung 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 an 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. (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die Ortsgemeinde verfolgt im Rahmen ihrer Planungshoheit bestimmte gestalterische Absichten im Plangebiet sowie ein städtebauliches Gefüge, dass durch die Festsetzungen von Dachformen und den damit verbundenen Gebäudehöhen geregelt wird.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Im Bebauungsplan getroffene gestalterische 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 nachbarschaftlicher Konflikte (insbesondere durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Einfriedungen aber auch zur Höhe baulicher Anlagen).

Es sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen zur Dachgestaltung, Gestaltung der Freiflächen/Grundstückseinfriedungen sowie Stellplätzen erfasst werden.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebung einfügen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Die Dachform als Hauptelement einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Mit der Regelung zu Dachformen und Aufbauten wird das Ziel verfolgt, die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes zu harmonisieren. Zudem bleibt hierdurch die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Proportion der Gebäudegliederung gewahrt.

Insgesamt sind, unter der Voraussetzung den Bauherren größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen, Regelungen vorgesehen, um die Einheitlichkeit der Dachlandschaft ausreichend zu regeln. Da Dachformen nicht nur einen entscheidenden Einfluss auf die Wirkung eines einzelnen Gebäudes sondern im Zusammenhang betrachtet Prägung für ein

gesamtes Baugebiet entfalten, ist beabsichtigt durch die Auswahl an zulässigen Dachformen eine geschlossen ruhige Dachlandschaft zu erzeugen. Die Festsetzung wird durch die jeweilig zulässige Dachneigung entsprechend der Dachausprägung ergänzt. Dies gewährleistet einen im Gebiet einheitlichen Charakter. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen. Weitere Festsetzungen werden für Dachaufbauten formuliert. Sie sind sowohl in ihrer maximalen Höhe und Breite als auch in ihrem Abstand zueinander bestimmt. Die Reglementierung des Einflusses der Dachaufbauten wird in einem gewissen Maße eingeschränkt und soll ihre Dominanz auf das Erscheinungsbild der Gebäude begrenzen, so dass diese weniger durch ihre Aufbauten, als vielmehr durch die Ausprägung der eigentlichen Gebäudeform geprägt sind. Die Einschränkung von Dachaufbauten erfolgt mit der Absicht diese auf ein verträgliches Maß zu beschränken, um keine die örtlichen Situation dominierenden Elemente zu ermöglichen. Ein breites Gestaltungsspektrum ist nichtsdestotrotz weiterhin gegeben, indem individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gebilligt und gleichzeitig gestalterische Leitlinien vorgegeben werden. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist zur Sicherung eines gegliederten Siedlungsbildes die harmonische Abfolge von versiegelten und unversiegelten Flächen (weitgehend begrünte Gartenbereiche) anzustreben. Ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild des Siedlungsraumes wird auch durch die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen mitbestimmt. Regelungen hin zu baulichen und vegetativen Elementen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dienen einerseits der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit im Einmündungs- und Kurvenbereich, vor allem jedoch dem Offenhalten einer Vorgartenzone als Vorbereich zu den Hauptgebäuden.

Mit dem geforderten Nachweis zu Stellplätzen auf den privaten Flächen wird eine ausreichende Anzahl Abstellmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs gewährleistet. Stellplätze können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet und nicht durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt werden. Möglicherweise auftretende verkehrstechnische Probleme werden vermieden. Dies dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

7. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Oberflächenwasserbewirtschaftung
- Baumpflanzungen
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Baugrund
- Gesundheitsvorsorge/Radon
- Altlasten
- Schutz des Oberbodens
- Grenzabstände für Pflanzen
- Herstellung von Pflanzungen
- Schutz von Pflanzbeständen
- Dachbegrünung
- Regenerative Energien

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

7.1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Generell ist darauf zu achten, dass ein möglichst geringer Flächenanteil der Grundstücke befestigt und versiegelt wird. Für Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Gleichzeitig muss der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Hierdurch soll die Funktion des Bodens sowohl für naturschutzfachliche Aspekte als auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung weitgehend offen und entsprechend seiner natürlichen Ausprägung versickerungsfähig gehalten werden. Im Ergebnis kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern.

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist direkt auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind Rückhaltungsmöglichkeiten mit einem Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigte Fläche zu entwickeln. Dies können Retentionszisternen, flache Mulden, Teiche oder Rigolen sein. Durch einen gedrosselten Grundablass der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt wird die Einleitung von Niederschlagswasser gesteuert. Bei Vollerfüllung des Retentionsvolumens darf über einen Notüberlauf Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

7.2. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien zur Versorgung des neuen Bauabschnittes mit Telekommunikationsinfrastruktur. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Eine ungehinderte, unendgeldliche Nutzung der künftigen Straßen wird dazu möglich sein. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Privatwege vorgesehen sind, ist es nicht erforderlich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zu belastenden Flächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

In der Planstraße wird ein Mehrzweckstreifen berücksichtigt, in dem eine Leitungszone in einer Breite von mehr als 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien berücksichtigt werden kann. 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Information durch den Erschließungsträger soll 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

7.3. Bauverpflichtung

Die Gemeinde sollte Vorkehrungen treffen, dass mit dem zweiten Bauabschnitt erst dann begonnen werden darf, wenn die letzte Parzelle des ersten Bauabschnitts mit Bauverpflichtung veräußert ist. Auf die Weise werden das Vorhalten von Baugrundstücken und eine größere Anzahl an Baulücken im Neubaugebiet verhindert. Außerdem erfolgt eine geschlossene städtebauliche Entwicklung im ersten Bauabschnitt.

7.4. Boden und Baugrund

Im Bereich des Bebauungsplanes ist laut Landesamt für Geologie und Bergbau kein Altbergbau dokumentiert. Auch erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Der Bereich der Ausgleichsflächen (Flur 2, Flurstück 45 (teilw.)) wird von den auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldern „Gabriele“ und „Feuer“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der zuständigen Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

8. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags

Bereits bei den Entwürfen zum städtebaulichen Konzept wurden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt und auf eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist dann ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihm ist die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft worden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden naturschutzfachliche Festsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen⁴:

Ausgleichsmaßnahme A 1.1

Auf den im B-Plan mit A 1.1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf den ausgewiesenen Grünstreifen ist mittig eine geschlossene 2-3 reihige Hecke aus Bäumen (max. 10 %) und Sträuchern im 1 x 1 m Verband (mind. 5 Arten je 10 lfm) anzupflanzen.
- Die Gehölze sind einer mind. 5 jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen und nachfolgend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- Die restlichen Randbereiche sind ohne Einsaat oder Bepflanzung als Säume der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Einbeziehung der Fläche A 1.1 in private Aufenthaltsbereiche oder private Grünanlagen ist unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A 1.2

Auf den im B-Plan mit A 1.2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Das Reisig aus der Rodung der Hecke im südlichen Planungsgebiet oder sonstiger, gleichartiger Rodungsmaßnahmen wird mittig auf dem 10 m breiten, nördlichen Streifen zu einem max. 3 m breiten und 1,5 m hohen Reisighaufen (Benjeshecken) aufgeschichtet. Es sind ca. 15 einzelne, jeweils max. 10 m lange Segmente zusammenzustellen, die abwechselnd zwischen 5 und 10 m auseinander liegen sollen.
- In die Freiflächen zwischen den einzelnen Segmenten sind auf die gesamte Länge verteilt 5 astlose Baumstämme von Eiche und Birke mit einer Gesamthöhe von 3,5 m stehend in den Boden (ca. 1 m tief) einzulassen. Diese Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Angrenzend an die Reisighaufen sind jeweils rechts und links 2 m breite Streifen mit Bäumen und Sträuchern im 1 x 1 m Verband (mind. 5 Arten je 10 lfm) zu bepflanzen.

⁴ vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2013): Umweltbericht zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hupperath, Teilgebiet „In Scharlatz“. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB. Minheim.

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

Die Gehölze sind einer mind. 5 jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen und nachfolgend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

- Die restlichen 1,5 breiten Randbereiche sind ohne Einsaat oder Bepflanzung als Säume der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Einbeziehung der Fläche A 1.2 in private Aufenthaltsbereiche oder private Grünanlagen ist unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträuchern je angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen. Die Gehölze sind einer mind. 5 jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen und nachfolgend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- Die Einbeziehung der Fläche A 2 in private Aufenthaltsbereiche oder private Grünanlagen ist unzulässig.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A 4 sind auf den im B-Plan markierten Standorten (Verschiebung bis +/- 2 m möglich) außerdem hochstämmige Laubbäume 2. Ord. anzupflanzen, einer mind. 5-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen und nachfolgend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Als Maßnahme auf den Privatgrundstücken ist durch die Ausgleichsmaßnahme A 5 auf den Baugrundstücken südlich der Erschließungsstraße jeweils ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbäume 2. Ord. pro Grundstück anzupflanzen.

Da eine Kompensation innerhalb des Baugebietes nicht vollumfänglich möglich ist, werden Eingriffe ins Landschaftsbild und den Boden neben den vorstehenden Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Der externe Ausgleich (**Ausgleichsmaßnahme A 3**) erfolgt durch Umwandlung von Nadelforst in naturnahen Laubwald innerhalb des Flurstücks 45, Flur 2 (teilw.). Diese Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf einer Teilfläche des o. g. Flurstücks wird eine Fichtenaufforstung in einen naturnahen Laubwald umgewandelt werden. Dazu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Ernten der ca. 20-jährigen Fichtenaufforstung
- Entwicklung extensiv genutzter Randstreifen als gehölzfreier Außensaum bzw. gehölzfreier Streifen zwischen Waldflächen als gehölzfreier Innensaum durch mind. einmaliges Mähen/ Mulchen pro Jahr
- Entwicklung eines naturnahen Gebüschstreifens durch natürlichen Entwicklung
- Initialaufforstung von standortgerechtem Laubwald durch Klumpenpflanzung mit dazwischenliegenden Sukzessionsflächen.

Die gesamte Maßnahmenfläche beträgt 12.433 m². Für den Eingriff infolge der Bauleitplanung im Teilgebiet „Auf Scharlatz“ sind jedoch lediglich 5.100 m² erforderlich. Nach Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden die Restflächen ins Öko-Konto der Ortsgemeinde gebucht.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreis Bernkastel-Wittlich (untere Naturschutzbehörde) oder Baulasteintragung gesichert. Die Maßnahmendurchführung selbst

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“, Ortsgemeinde Hupperath

wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und dem Landkreis (untere Naturschutzbehörde) vereinbart.

Die öffentlichen und privaten Maßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage im ersten oder zweiten Bauabschnitt umzusetzen:

Nummer der Maßnahme	Zeitpunkt
A 1.1 A 1.2	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der der jeweiligen Erschließungsstraße
A 2	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt
A 3	in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt
A 4	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Grünflächen
A 5	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Hupperath in nördlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung im Bereich der *Feldstraße*. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Es wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Hierzu tragen die Maßnahmen zur randlichen Eingrünung des Gebietes bei. Der im aktuellen Flächennutzungsplan für das Areal vorgesehene Nutzungscharakter einer Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten, so dass das Entwicklungsgebot erfüllt wird.

Die bereits in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Versorgungsleitungen bilden die Grundlage für das neu entstehende Wohngebiet, denn die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz wird hieran erfolgen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

9.1. Sicherung der Erholungsräume gemäß ROP

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes in einem Vorranggebiet für Erholung. Im Rahmen der Bauleitplanung wird besonderer Wert auf die Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft gelegt. So erfolgt die geplante Bauflächenausweisung im Anschluss an die Ortslage auf siedlungsnahen Freiflächen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits Wohnbebauung sowie westlich die Kreisstraße 45 und östlich der Sportplatz und die Landesstraße 34.

Aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung, die mittlere Ersetzbarkeit der vorhandenen Ortsrandeingrünung, der ansonsten fehlenden Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der überwiegend geringen Einsehbarkeit ist die landschaftliche Schutzwürdigkeit des Plangebietes nicht von großer Bedeutung. Auch in Zusammenhang mit der fehlenden Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der überwiegend geringen Einsehbarkeit - eine weite Fernsicht ist lediglich nach Westen über das Salmtal hinweg auf den Wittlicher Wald (ca. 7 km) gegeben - ist die landschaftliche Schutzwürdigkeit des Plangebietes gering bis mittel. Zudem lässt die landwirtschaftliche Nutzung die Einschätzung zu, dass die Bedeutung des Planungsgebietes für die Erholung eher gering ist.

Bedeutende siedlungsnahen Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch das neue Wohngebiet also nicht verloren. Verbleibende Negativwirkungen werden im Zusammenhang mit den grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen, die gleichzeitig zur Verbesserung der Erholungsfunktion beitragen. Dies umfasst die Eingrünung im nördlichen, westlichen und östlichen Randbereich des Planungsgebietes. Sie trägt zu einer naturnahen und optisch ansprechenden Gestaltung der Ortsrandsituation bei. Die bestehende Ortsrandeingrünung wird im übertragenen Sinne weiter nach Norden verschoben. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an das bestehende Wohngebiet und Verwendung ortstypischer Bauweisen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und damit die Grundlage von Erholung und Tourismus gemindert werden.

9.2. Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Vorranggebieten gemäß ROP. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land für eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Somit besteht bereits eine Überplanung der Fläche.

Da sich die Fläche zudem im Eigentum der Ortsgemeinde befindet, erfolgt die Ausweisung der Grundstücke in Einvernehmen mit den Nutzern. Ökonomische Nachteile auf die Pächter werden nicht erwartet.

Überdies ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im aktuellen Flächennutzungsplan für eine Siedlungserweiterung vorgesehen, somit besteht bereits eine Überplanung der Fläche.

Ferner werden für den externen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ein formales Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch für das Plangebiet ist somit entbehrlich. Auch für die externen Ausgleichsmaßnahmen sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig. Ihre Verfügbarkeit ist gewährleistet.

11. Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

12. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist als Baufläche bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land enthalten. Im Gegensatz zu anderen Flächen kann das Gebiet aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Alternativen zum gewählten Planstandort scheiden folglich aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Im Rahmen einer FNP-Fortschreibung aus dem Jahr 2006 wurde die Fläche gemeinsam mit weiteren Optionen diskutiert, die jedoch letztendlich nicht in der FNP-Fortschreibung berücksichtigt wurden. Alternativen zum gewählten Standort scheiden folglich aus.

Auf Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht ebenfalls außer Frage. Im Rahmen des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ (gemeinsame Initiative des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Bundesministeriums des Inneren und für Sport) wurde eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, um Städten und Gemeinden mit fundiertem Rat und praxistauglichem Werkzeug in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen. Die hierbei für Hupperath erkannten unbebauten Grundstücke sind zwar grundsätzlich bebaubar, stehen jedoch dem Markt aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Eine entsprechende Abfrage zur Veräußerungs- oder Tauschbereitschaft bei den Eigentümern potentieller Baugrundstücke im Innenbereich laut „Raum +“ führte zu dem Ergebnis, dass keine Abgabebereitschaft besteht, die die bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sicher stellen könnte.

Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen Baulandpotenzials herbei zu führen, zumindest nicht zu marktgerechten Preisen.

Hupperath, den 24.10.2017

gez. Patrick Simon
(Ortsbürgermeister)

Quellen

FIRU GFI (2014) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Auf Scharlatz“ Gemeinde Hupperath. Kaiserslautern.

HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2014): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hupperath. Teilgebiet "Auf Scharlatz". Umweltbericht gem. § 2 a BauGB. Minheim.

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. mit Teilfortschreibung '95. Trier.

VG WITTLICH-LAND (2006): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Auszug Hupperath.