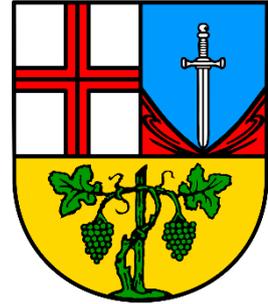


Ortsgemeinde Ensch



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

„Bornwiese“

Erweiterung

Begründung

ENTWURF

18. Oktober 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Das Plangebiet	3
2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	3
2.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.	Planungskonzept	4
3.1.	Nutzungskonzept.....	4
3.2.	Verkehrliche und technische Erschließung	4
4.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
4.1.	Ziele der Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	5
5.	Umweltbelange	6
6.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	6
7.	Hinweise	7

Die Datengrundlage zur Ermittlung der Flächengröße des Plangebietes beruht auf dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskatasters, aus dem die genaue *geometrische Fläche* des Plangebietes ermittelt wurde. Diese Flächengröße wird bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Größe der *geometrischen Fläche* eines Flurstücks von der *amtlichen Flächengröße* unterscheiden kann. Diese Diskrepanz hat vor allem historisch-technische Hintergründe und beruht auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Messgenauigkeiten.

2.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um privat genutzte Gartenflächen und einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

3. Planungskonzept

3.1. Nutzungskonzept

Für die Entwicklung ist eine wohnbauliche Nutzung mit zwei Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese gliedern sich in die bereits bestehende Siedlungsstruktur „In der Bornwiese“ ein und erweitern diese Anliegerstraße um zwei weitere Gebäude. Es entstehen keine Nachteile in der Nachbarschaft. Die Erschließung wird durch den Ausbau des asphaltierten Wirtschaftsweges gesichert und die Vorgaben für gesunde Wohnverhältnisse sind eingehalten. Nachbarrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Die Flächen sind für die Umsetzung der angestrebten Bebauung verfügbar.

3.2. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „In der Bornwiese“, die in Verlängerung entlang der beiden Baugrundstücke bereits als asphaltierter Wirtschaftsweg verläuft und weiter ausgebaut werden wird. Hier können die Wasserversorgung, die Schmutzwasserableitung und die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgen. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden und über die Herstellung von Hausanschlüssen nutzbar. Durch den Ort sind dann die übergeordneten Verbindungen zur Anbindung an die Region erreichbar.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Baugrundstücken mit mindestens 50 l pro Quadratmeter versiegelter Fläche zurückzuhalten und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf kann in den „Dorfbach“ eingeleitet werden.

4. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1. Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplans Trier ROPneuE 2014 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auch das LEP IV stellt diesen Bereich als landesweit bedeutsam für die Landwirtschaft dar. Es handelt sich aktuell jedoch um rein privat genutzte Gartenflächen. Das Vorbehaltsgebiet steht der Planung der Ortsgemeinde nicht entgegen.

Zudem befindet sich nach dem ROPneuE 2014 die Ergänzungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für den Tourismus dar. Diese Grundsatzdefinition steht der Planung nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (2018) bereits größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nur ein kleiner Teilbereich im Westen der Grundstücke wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unter Berücksichtigung der nicht Kataster scharfen Darstellung des Flächennutzungsplans und der nur rund 300 m² großen Fläche für die Landwirtschaft steht die Planung der Grundsatzaussage des Flächennutzungsplans nicht entgegen.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich, 2018 (Plangebiet blau markiert)

5. Umweltbelange

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Bornwiese“, Erweiterung liegt ein Fachbeitrag Umwelt bei, der die entsprechenden Umweltbelange beschreibt und bewertet. Es werden Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelung sowie zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen übernommen wurden. Generell sind von der Umsetzung der Satzung keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild, für den Wasserhaushalt, für das Schutzgut Boden oder für den Menschen sowie für Flora und Fauna auszugehen. Es werden keine lokal seltenen Flächen, Böden, Habitate oder Strukturen in Anspruch genommen. Auch mit Beeinträchtigungen des Artenschutzes ist nicht zu rechnen. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Es sind keine Schutzgebiete verzeichnet oder in räumlicher Nähe vorhanden.

Die Umsetzung der Planung lässt keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Themenbereiche erwarten. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Gebiet oder durch Immissionen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten. Das induzierte Verkehrsaufkommen verhält sich im üblichen Maße eines Wohngebietes. Eine starke punktuelle Belastung der Nachbarschaft mit Verkehr ist bei den beiden Baugrundstücken nicht zu erwarten. Ebenfalls stellt die Bebauung keine Beeinflussung für den freien Zufluss von Frischluft in die Ortslage dar, da eine Barrierewirkung aufgrund der Kleinräumigkeit (zwei Wohnhäuser) nicht zu erwarten ist. Klimatische Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch sind keine Einflüsse des Gebietes auf Kulturgüter oder Denkmäler bekannt.

6. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

Seitens der Ortsgemeinde sind im Rahmen der Satzung keine städtebaulichen Festsetzungen getroffen worden. Die Prägung der Nachbarbebauung ist damit städtebaulich bedeutend. Dies gilt insofern, dass hier zwei Einfamilienhäuser in der Größenordnung errichtet werden sollen, wie angrenzend bereits vorhanden sind. Es ist bei der Umsetzung mit einer GRZ von 0,3 zu rechnen. Die Höhe orientiert sich an der Bebauung im Bereich der Bornwiese. Gestalterische Regelungen sind nicht getroffen worden, so dass auch hier in Anlehnung an die Bestandbebauung das Einfügen zu bewerten ist.

Die Aufnahme der Verkehrsfläche dient zur Absicherung der Erschließung der beiden Baugrundstücke und umfasst die bereits dort vorhandene versiegelte Verkehrsfläche.

Nach Rechtskraft der Satzung erfolgt die bauplanungsrechtliche Bewertung nach § 34 BauGB.

Die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung ergeben sich aus der Bewertung des Fachbeitrags Umwelt. Zum allgemeinen Ressourcenschutz und zum Erhalt der Grundwasserneubildung werden entsprechende Maßnahmen festgeschrieben, die das anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und Möglichkeiten zu Niederschlagsversickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück schaffen. Der Überlauf kann dem Dorfbach zugeleitet werden. Zum Schutz des am nördlichen Ende des Plangebietes entlang fließenden Dorfbach ist eine entsprechende Fläche zum Erhalt ausgewiesen. Ebenso soll die ökologisch wertvolle Bruchweidenfläche im Geltungsbereich erhalten bleiben. Durch zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet wird entsprechender Ausgleich zur möglichen Versiegelung durch Bautätigkeiten entwickelt und zudem nochmals ein Abstand zum Dorfbach geschaffen. Eine randliche Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet bereits ausreichend von verschiedenen Grünstrukturen umgeben ist.

Die Einbindung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist an dieser Stelle mit der Satzung abschließend durch die Ortsgemeinde vollzogen.

Mit der Hebung des Potenzials für zwei weitere Bauplätze ist die Planung begründet und durch die Einbindung in die Umgebung gerechtfertigt.

7. Hinweise

Die Hinweise können aufgrund fehlender baurechtlicher Grundlagen nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten

Diese Begründung ist der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Bornwiese“, Erweiterung der Ortsgemeinde Ensch beigefügt.

Ensch, den _____

(Ortsbürgermeister)