

Ortsgemeinde Oberpierscheid

Bebauungsplan „Dorfstraße“ Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“ / Teilbereich B „Südliche Dorfstraße“

Regelverfahren
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Begründung
Stand: 08. April 2024

Vorentwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	8
3.3	Topographie.....	9
3.4	Verkehrliche Erschließung	9
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
3.7	Planungsalternative.....	10
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz	10
4.2	Regionalplan	12
4.3	Zusammenfassung	13
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	13
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
5.1	Natur und Landschaft	14
5.2	Immissionsschutz.....	15
5.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.4	Radon	15
5.5	Vorläufige Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes	16
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	17
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	20
7	Hinweise und Empfehlungen	20
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	20
9	Flächenbilanz und Kosten	21
9.1	Flächenbilanz.....	21
9.2	Kostenschätzung	21

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Oberpierscheid liegt im Kreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Arzfeld.

Die Ortsgemeinde Oberpierscheid beabsichtigt, Grundstücke in einer Gesamtgröße von rund 5.000 m² im nördlichen und rund 3.000 m² im südlichen Außenbereich einer aktiven Wohnnutzung zuzuführen.

Der gemeinsame Bebauungsplan „Dorfstraße“ mit dem Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“ und Teilbereich B „Südliche Dorfstraße“ sollte ursprünglich im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18. Juli 2023 jedoch ein Urteil gesprochen, nach dem das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB unionswidrig ist und demnach nicht angewendet werden darf. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder beschleunigten Verfahrens nach § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist vorliegend ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund der höchstinstanzlichen Rechtsprechung ist der Bebauungsplan demzufolge im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Flächen sollen künftig als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Grundstücke bieten sich aufgrund ihrer Lage, der guten Erreichbarkeit und guten Bebaubarkeit (u.a. durch günstige topografische Gegebenheiten) zur Bebauung mit Wohnhäusern an und ermöglichen mit ihrer Lage in der Nähe zum Wald über die Wohnfunktion hinaus gute Naherholungsmöglichkeiten für ihre künftigen Bewohner.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, genauer als Acker, Grünland oder Sonderkulturen aus. Derzeit werden die Grundstücke zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Dem Entwicklungsgebot wird demzufolge nicht entsprochen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans vorliegend ebenfalls notwendig ist, um hier künftig eine Wohnbaufläche (W) auszuweisen. Es ist vorgesehen die 34. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld für den Bereich „Dorfstraße“ Oberpierscheid im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplanes erstellt.

2 Verfahren

Hinweis zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Dorfstraße“ der Ortsgemeinde Oberpierscheid wurde zunächst mit Beschluss vom ____ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 entschieden, dass § 13b BauGB gegen Unionsrecht verstößt und somit nicht mehr anwendbar ist. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welschbillig hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Dorfstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ aufgrund des notwendigen Verfahrenswechsels erneut gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung und Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist bis ____ stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberpierscheid hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Dorfstraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Ortsgemeinde Oberpierscheid vom ____ ist am ____ gemäß § 10 Abs. 3 ortsübliche bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Oberpierscheid liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Arzfeld. Die Ortsgemeinde zählte zum Stichtag 31.12.2022 347 Einwohnerinnen und Einwohner.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Geltungsbereichen: **Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“** und **Teilbereich B „Südliche Dorfstraße“**. Die Bereiche befinden sich – wie die Namen schon sagen – nördlich, bzw. südlich der Ortslage. Die Entfernung zur Stadt Arzfeld beträgt ca. 12 km.

Die Lage und die Abgrenzung der Plangebiete sind in den nachfolgenden Abbildungen graphisch dargestellt.



Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage der Plangebiete, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021 | eigene Darstellung | April 2024)

Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“ befindet sich nördlich der Ortslage von Oberpierscheid und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Kreisstraße K 123
- im Süden durch die Gemeindestraße „Kapellenweg“ sowie der Fläche der katholischen Kirche „St. Simeon“
- im Westen durch die Fläche der katholischen Kirche „St. Simeon“ sowie dem Kinderspielplatz.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5.000 m² und umfasst teilweise folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberpierscheid – Flur 1 – Flurstücke 8/7 (tlw.), 9 (tlw.), 169/18 (tlw.), 171 (tlw.)

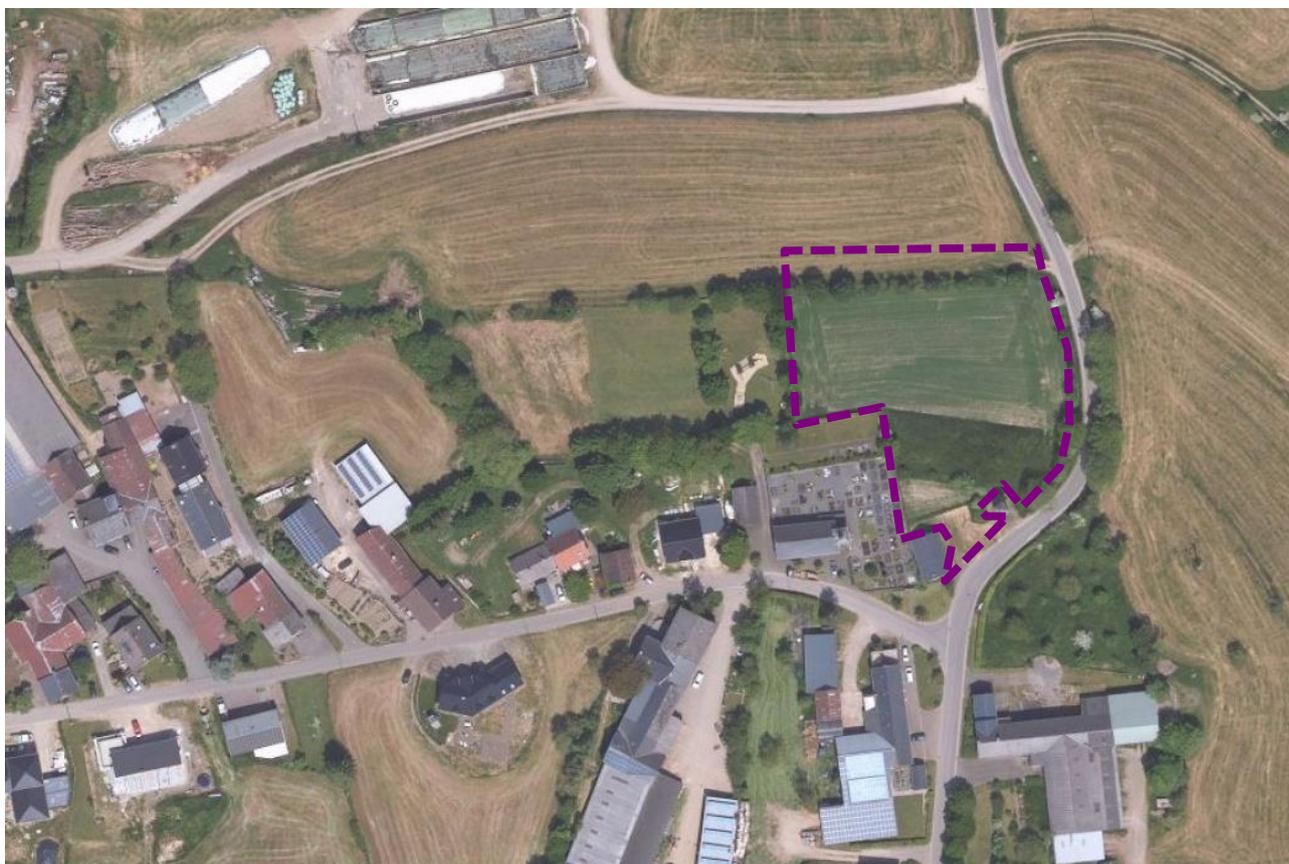


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung von Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf

(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021 | eigene Darstellung | April 2024)

Teilbereich B „Südliche Dorfstraße“ befindet sich südlich der Ortslage von Oberpierscheid und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Osten und Süden durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Westen durch die Gemeindestraße „Zum Hüttenplatz“ sowie wohnbaulich genutzter Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m² und umfasst teilweise folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberpierscheid – Flur 1 – Flurstücke 162/1 (tlw.), 164/3 (tlw.), 164/4, 164/5 (tlw.)



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung von Teilbereich B „Südliche Dorfstraße“, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf

(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021 | eigene Darstellung | April 2024)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Aktuell sind beide Plangebiete unbebaut. Teilbereich 1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Teilbereich 2 wird als Streuobstwie genutzt.



Abbildung 4: Bestandsaufnahme Teilbereich 1 „Nördliche Dorfstraße“
(Quelle: ISU, Februar 2020)



Abbildung 5: Bestandsaufnahme Teilbereich 2 „Südliche Dorfstraße“
(Quelle: ISU, Februar 2020)

Die geplante künftige Nutzung beider Plangebiete ist Wohnbebauung bzw. ein allgemeines Wohngebiet i.S. d. § 4 BauNVO. Die geplanten Baugrundstücke sollen mit den bestehenden angrenzenden Baugebieten räumlich verbunden werden.

Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Topographie

Teilbereich A befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 525 m über Normalhöhennull und weist nach Norden hin ein Gefälle von rund 5 m auf.

Teilbereich B befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 525 m über Normalhöhennull und weist in diverse Richtungen ein Gefälle von rund 4 m auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Oberpierscheid liegt ca. 12 km nordöstlich der Stadt Neuerburg und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Bitburg, die beide als Mittelzentren ausgewiesen sind. Durch die Lage an der L 9 sind die Städte Bitburg und Trier erreichbar. Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 123 angebunden und damit für den motorisierten Individualverkehr aus allen Richtungen hervorragend erreichbar.

Die Erschließungsplanung wird im Laufe des Verfahrens noch erarbeitet und berücksichtigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme in der Waldstraße erfolgen. Das Plangebiet kann damit an das gemeindliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

3.5.1 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird zentral zurückgehalten. Entsprechend werden Kanalanschlüsse für die einzelnen Baugrundstücke vorgesehen, die eine Menge von 100 l/m² bewältigen können. Es ist demnach ein neu zu schaffendes Rückhaltevolumen von rund 550 m³ erforderlich. Hierdurch ist die Notwendigkeit zur Festsetzung einer Rückhaltung auf den privaten Grundstücken entfallen.

Details können dem entwässerungstechnischen Begleitplan entnommen werden, der im Laufe des Verfahrens erarbeitet und berücksichtigt wird.

3.5.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die vorhandenen Straßen der angrenzenden Baugebiete an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Um die im Teilbereich A befindliche 20-kV-Freileitung ist ein 15 m breiter Schutzstreifen (je 7,50 m seitlich der Freileitung), um die Transformatorenstation ein 5 m breiter Schutzstreifen von hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Bauvorhaben sind einzelfallbezogen zu betrachten und zu bewerten.

3.5.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen sowie die plangebietsinterne Erschließung sichergestellt werden.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Teilbereich A befindet sich derzeit noch im Eigentum des Bistums Trier und soll von der Ortsgemeinde Oberpierscheid erworben werden. Somit ist nach dem Erwerb des Grundstücks eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Maßnahmen sichergestellt.

Teilbereich B befindet sich derzeit noch in Privateigentum und soll von der Ortsgemeinde Oberpierscheid erworben werden. Somit ist nach dem Erwerb des Grundstücks eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Maßnahmen sichergestellt.

3.7 Planungsalternative

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Planung zu unterlassen. Würde auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfstraße“ verzichtet, wäre die seitens der Ortsgemeinde beabsichtigte und aufgrund der Lage der Plangebiete sinnvolle Abrundung der Bebauung am nördlichen und südlichen Ortsrand nicht umsetzbar. Eine wohnbauliche Entwicklung könnte dann hier nicht erfolgen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz¹

Die Ortsgemeinde liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen:

Die besondere Funktion Landwirtschaft (L) soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

Die besondere Funktion Freizeit / Erholung (F / E) soll Gemeinden zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dies gilt beispielsweise auch für Gemeinden, denen durch fachplanerische Vorgaben (zum Beispiel

¹ Bekanntmachung am 24.November 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. RP, Nr. 16,2008.) Fortgeschrieben am 21.August 2015 (2. Fortschreibung; GVBl, Nr.9, 2015),

Kurortgesetz) eine besondere Eignung im Bereich zugewiesen wurde. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Darüber hinaus macht der LEP IV für die Ortsgemeinde Oberpierscheid keine weiteren Darstellungen.

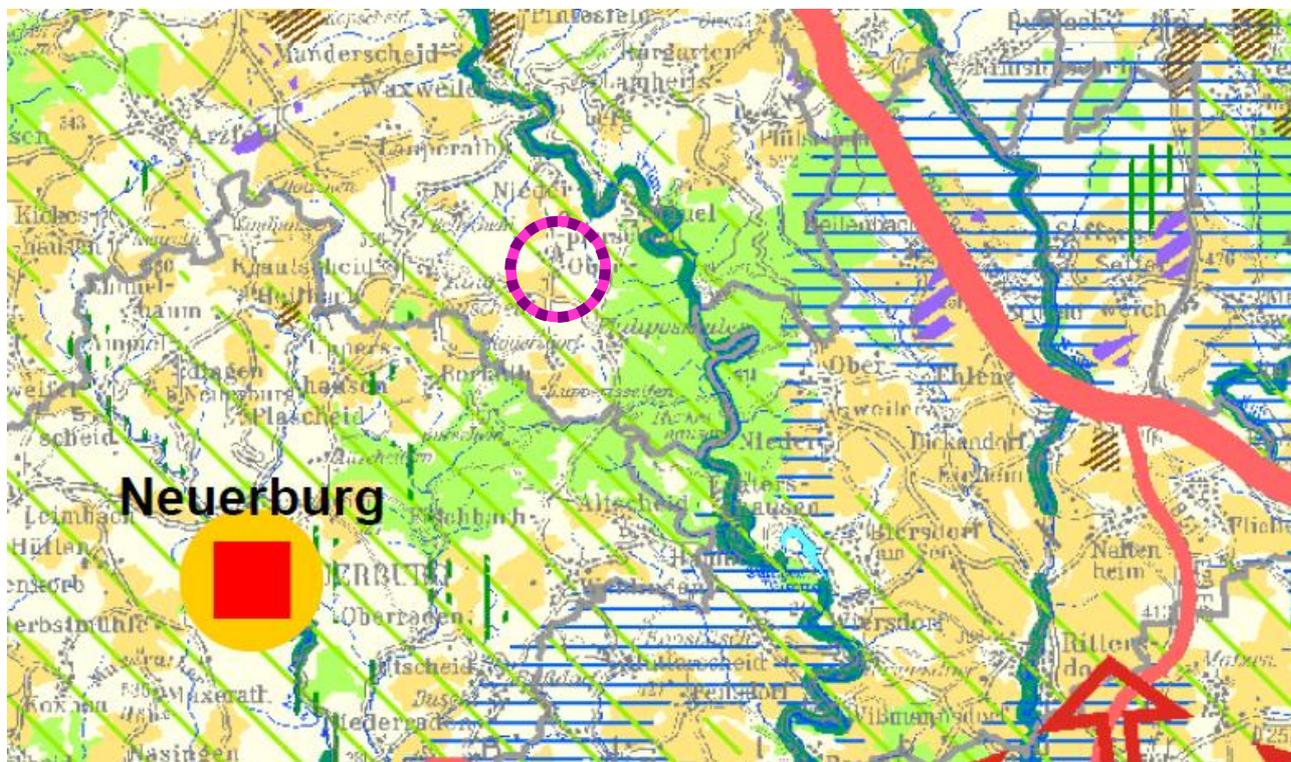


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms IV, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Ziele, die bei einer Neuausweisung von Wohnbauflächen auf die Ortsgemeinde Oberpierscheid zutreffen:

■ **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

- Z 31** Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist [...] landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.
- Z 34** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Dem Ziel 31 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass in Oberpierscheid keine Innenbereichsflächen mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Somit ist eine Flächenneuanspruchnahme für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde unumgänglich. Eine qualitative Optimierung wurde durch die Prüfung der Innenentwicklungspotenziale jedoch ausgeschöpft.

Dem Ziel 34 liegt laut Landesentwicklungsprogramm zugrunde, dass die Entstehung von Splitter-siedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption der Plangebiete entsprochen, weil beide Bereiche in räumlich unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Baugebieten liegen.

4.2 Regionalplan

4.2.1 Regionaler Raumordnungsplan²

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/1995) weist der Ortsgemeinde Oberpierscheid die Funktion Landwirtschaft (L) zu. Gemäß Ziel 2.2.2.6 sind „Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, (...) mit der besonderen Funktion Landwirtschaft auszuweisen. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.“

Beide Bereiche liegen direkt an der geschlossenen Ortslage, die eine Wohnnutzung aufweist. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in Oberpierscheid noch in den Randbereichen, ihre Entwicklung wird somit durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt. Der landwirtschaftlichen Nutzung (Teilbereich 1) wird die Fläche nicht entzogen, da sie derzeit nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund ihrer Größe und Lage eignet sie sich nicht für die Errichtung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Da keine besondere Wohnfunktion gegeben ist, darf die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus erfolgen: Die Bebauung dient nach derzeitigem Stand der Deckung des örtlichen Bedarfs der Gemeinde Oberpierscheid.

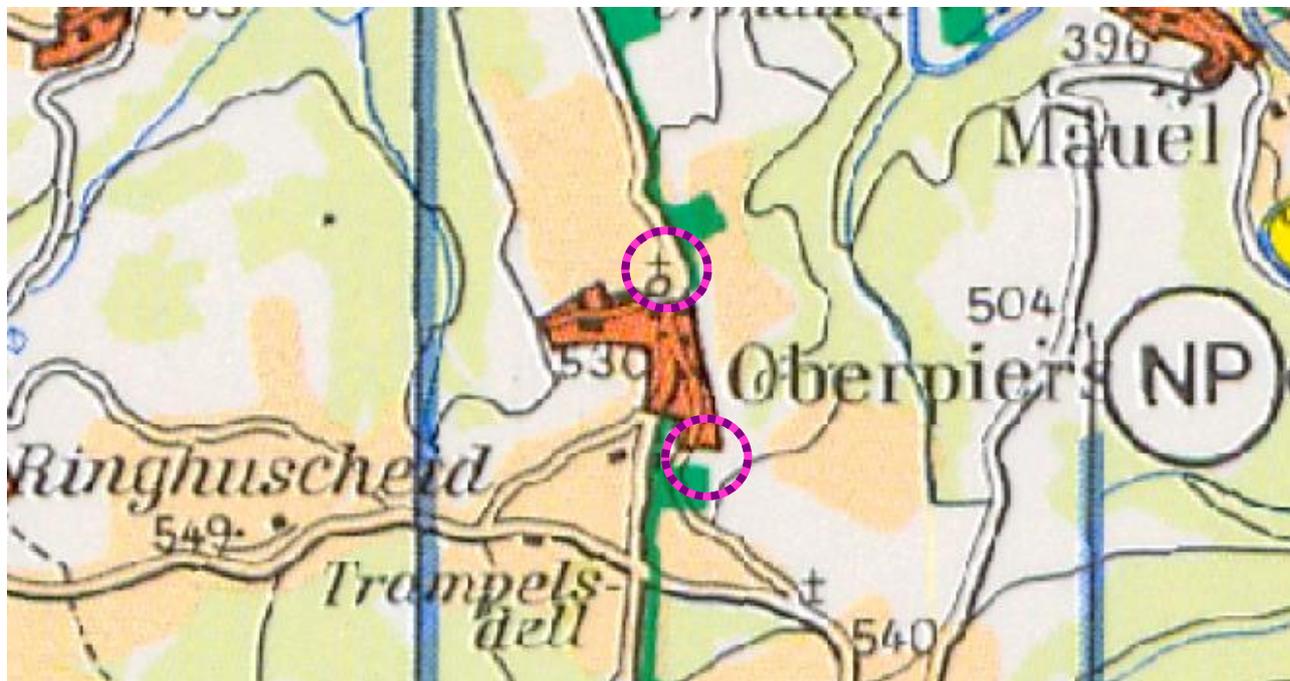


Abbildung 7: Lage der Plangebiete im Naturpark Südeifel, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: RROP Trier 1985 / 1995)

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

Teilbereich B befindet sich im Naturpark Südeifel. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 NatPSüdeifelV RP ist es verboten, ohne Genehmigung bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern. Laut § 1 Abs. 2 Nr. 1 NatPSüdeifelV RP gilt dies allerdings nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt sind; dies gilt auch für einen zukünftigen Bebauungsplan ab dem Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit (§ 12 BauGB).

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planänderung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Der Ortsgemeinde Oberpierscheid ist gemäß ROPneu die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugewiesen. Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Ebenso ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugeordnet (vgl. ROPneu, „Gemeinden mit besonderer Funktion Landwirtschaft“, S. 31 ff.). Gemäß Ziel 42 sind „Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, (...) mit der besonderen Funktion Landwirtschaft auszuweisen. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.“

Die Flächen nordöstlich der Ortsgemeinde sind dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus zugeordnet, südlich der Ortsgemeinde befinden sich Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und östlich sowie nordöstlich der Ortsgemeinde Vorranggebiete Forstwirtschaft.

Das geplante Vorhaben steht diesen Ausweisungen nicht entgegen, da die betreffenden Flächen außerhalb des Plangebietes liegen. Die geplante bauliche Entwicklung wird die Vorbehaltsflächen nicht beeinträchtigen.

4.3 Zusammenfassung

Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den Zielen Z 31 und Z 34 LEP IV und Zielen ROPneu/Entwurf vereinbar.

Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den besonderen Funktionen Landwirtschaft und Freizeit / Erholung.

Gewässerschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, genauer als Acker, Grünland oder Sonderkulturen aus. Derzeit werden die Grundstücke zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Dem Entwicklungsgebot wird demzufolge nicht entsprochen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans vorliegend ebenfalls notwendig ist, um hier künftig eine Wohnbaufläche (W) auszuweisen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Es ist vorgesehen die 34. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld für den Bereich „Dorfstraße“ Oberpierschied im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

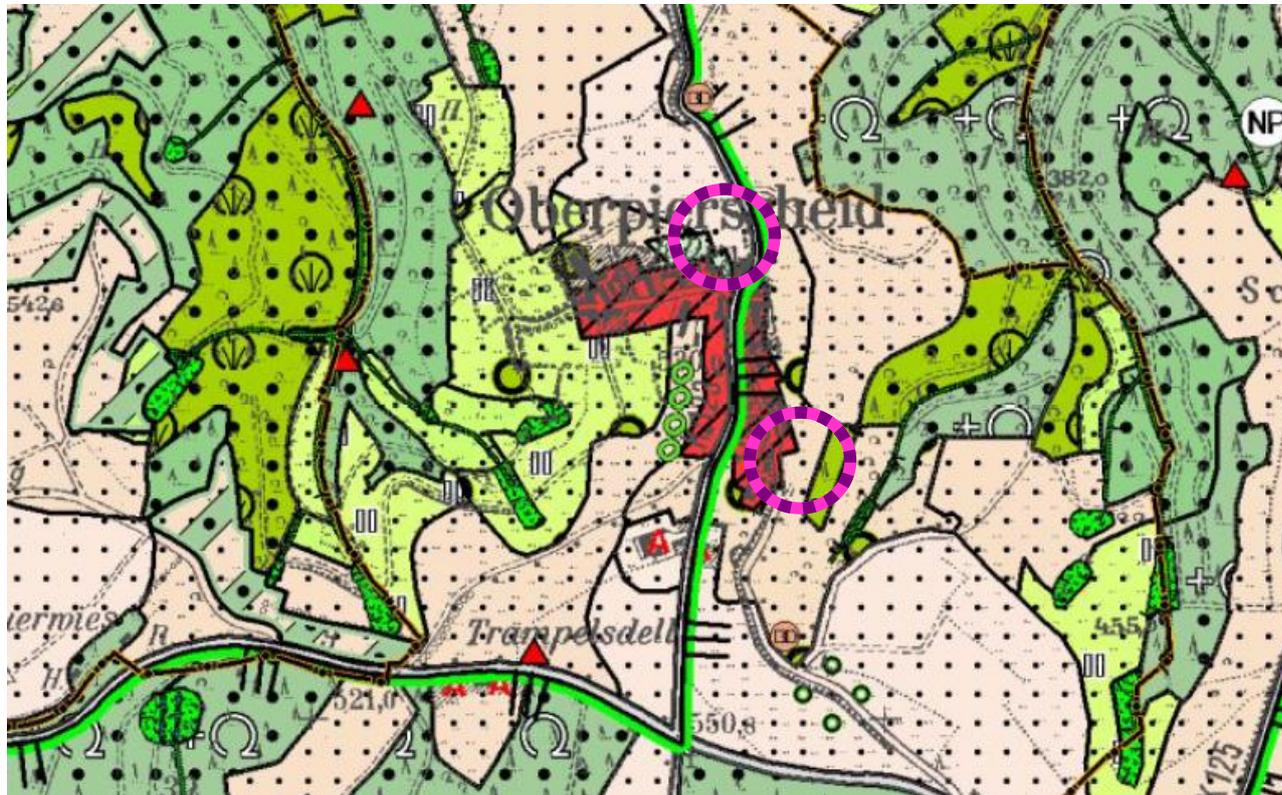


Abbildung 8: Lage des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: Verbandsgemeinde Arzfeld 2001)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Vorgaben

Beide Plangebiete befindet sich nicht im Umkreis eines FFH- / Vogelschutzgebietes. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt.

5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine relevanten nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Auch Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG kommen in den Teilbereichen A und B nicht vor.

Angrenzend an den **Teilbereich A „Nördliche Dorfstraße“** Geltungsbereich befinden sich eine Kirche und ein Kinderspielplatz.

Angrenzend an den Geltungsbereich **Teilbereich B „Südliche Dorfstraße** befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnnutzung.

Sowohl beide Bereiche selbst als auch die Umgebungsstrukturen sind somit anthropogen vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan „Dorfstraße“ nicht zu erwarten.

Um festzustellen, ob weitere, aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen vorhanden sind, wurden allgemein zugängliche Quellen (LANIS, Artdatenportal etc.) ausgewertet und im Februar 2020 zudem eine Ortsbesichtigung mit Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Ausschluss von Schottergärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen definiert, sodass für nicht überbaubaute oder für Zuwegungen benötigte Grundstücksfläche eine Gestaltung als Gartenfläche vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt eine ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.

5.2 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf Gebiete in Ortsrandlage, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnnutzungen liegt. Landwirtschaftliche Betriebe liegen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und befinden sich nicht in der Hauptwindrichtung, so dass erhöhte Immissionen durch Lärm und Geruch nicht zu erwarten sind.

5.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.4 Radon

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer Konzentration von ≥ 100 kBq/m³ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine leicht erhöhte Radonkonzentration von rund 38,8 kBq/m³. Bei dem erhöhten Wert ist eine Untersuchung vor Baubeginn sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.



Abbildung 9: Geologische Radonkarte | Radonkonzentration in den Teilbereichen A „Nördliche Dorfstraße“ und B „Südliche Dorfstraße“, ohne Maßstab, nicht parzellenscharf
(Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz | April 2024)

5.5 Vorläufige Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Zusammengefasst lässt sich vorläufig feststellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfstraße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

Im weiteren Verfahren wird jedoch eine detaillierte Umweltprüfung vorgenommen, um weitere Aspekte der Umwelt- und Naturschutzbelange zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung vorgenommen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichmaßnahmen vollständig zu kompensieren.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung der geplanten Wohnnutzung sowie eine wohnumfeldverträgliche Ergänzungsnutzung. Die Attraktivität des Wohngebiets kann so langfristig gesichert und der angestrebten Wohnbauentwicklung in der Ortsgemeinde Oberpierscheid Rechnung getragen werden.

In dem allgemeinen Wohnbaugebiet i.S.d § 4 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO folgende Modifikationen:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen dieser Art stehen in der Regel aufgrund ihrer Größe dem Ziel der Schaffung von qualitativ hochwertiger Wohnnutzung entgegen. Eine Ansiedlung vorgenannter Anlagen soll daher nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Entscheidung ist einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Umstände zu treffen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenso wie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer regelmäßigen Störwirkung (Emissionen, Verkehr) sowie aufgrund des mit der Nutzung einhergehenden hohen Flächenbedarfs generell ausgeschlossen. Eine Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen würde dem Ziel der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entsprechen. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen und würde sich zusätzlich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken. In den Textfestsetzungen ist eine Fußnote aufgenommen, die definiert, was unter Tankstellen zu verstehen ist. Tankstellen, die dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen werden den „Versorgungsflächen“ zugeordnet und sind daher allgemein zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Anzahl der maximalen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der maximale Trauf- und Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ von 0,4 dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert (also bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können in der Regel zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Generell besteht insbesondere bei kleinen Grundstücken die Möglichkeit, dass eine GRZ von 0,4 nicht ausreichend ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Überschreitungsmöglichkeit explizit ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Tatsache, dass die Ortsgemeinde Oberpierscheid bei Starkregenereignissen als gefährdet einzustufen ist. Das vorliegende Entwässerungskonzept weist für das Plangebiet einen schadlosen Abfluss mit genügend Puffer nach. Bei einer höheren GRZ (= mehr versiegelte Fläche) erschwert sich die Abflusssituation vor Ort jedoch. Die Ortsgemeinde Oberpierscheid, die die Planungshoheit innehat, hat daher beschlossen, dass eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden darf.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden für die Teilbereiche A und B des Bebauungsplanes II (zwei) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

In Rheinland- Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO⁴:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen;
- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben;
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Zudem ist auch eine niedrigere (eingeschossige) Bebauung zu ermöglichen, da diese im Zuge des barrierefreien Ausbaus heute vor allem durch die ältere Bevölkerung gewünscht ist.

Höhe der baulichen Anlagen

- Unter Berücksichtigung des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes und des gegenwärtigen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird für die Plangebiete eine Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Die First- und Gebäudehöhe ist ausgehend von der angrenzenden, zu erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Baugrenze in Gebäudemitte zu messen. Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die festgesetzte Höhe überschritten werden. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die Gestaltung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt wird. Es ist nicht mit Störwirkungen zu rechnen und soll den baulichen Anlagen im Rahmen einer gesteuerten Höhenentwicklung einen gewissen Spielraum bieten. Durch die straßenseitig einzuhaltende GH wird verhindert, dass die Bebauung zu einem ortsuntypischen Erscheinungsbild führt.

⁴

Vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

6.1.3 Bauweise

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt, die wie im Ortsbild üblich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand festsetzt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den ausgewiesenen Flächen „NG/GA“ zulässig. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und vermeidet eine zusätzliche Versiegelung, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Zuwegungen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden. Dadurch soll weitgehend auf eine Steuerung verzichtet werden, um eine bedarfsgerechte und individuelle Nutzung zu ermöglichen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

6.1.6 Grundstückszufahrten

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans sind „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Sie dienen der Verkehrssicherheit und dem unkontrollierten Befahren der K 123.

6.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung der Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet erfolgt über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, welche im Osten an die „Prümtalstraße“ anschließt. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um eine Stichstraße mit Wendehammer, der so dimensioniert ist, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

6.1.8 Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die auf dem Plan festgesetzten Versorgungsflächen dienen der schadlosen Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken.

Die Dimensionierung und die Lage der Becken und Leitungen sind aus dem Entwässerungskonzeptes des Büro IGR zu entnehmen.

6.1.9 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Teilbereich dient der Durchgrünung des Gebiets.

6.1.10 Grünordnung

Die Festsetzungen der grünordnerische Maßnahmen sind so getroffen, dass der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten wird, bzw. mit den definierten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

6.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die bestehenden Leitungen, die das Plangebiet tangieren werden mit den erforderlichen Schutzstreifen als Leitungsrechte festgesetzt. Das Planungskonzept wird hierdurch nicht beeinflusst.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Örtliche Bauvorschriften werden bewusst nur im notwendigen Umfang getroffen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im vorliegenden Fall ist die Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung, weswegen festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als gestaltete Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gebiet keine Lagerplätze o.ä. entstehen, die den Gebietscharakter negativ beeinflussen würden.

Dachform und -neigung

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher bei Hauptgebäuden geneigten Dächern von 20° bis 45° Neigung zulässig.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude, einschließlich Eingangsüberdachungen, Verbindungsbauteile u.Ä. gelten keine Vorgaben zur Dachform oder -neigung. Bei der Errichtung von Dächern mit einer Neigung von unter 20° ist das Dach hier mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu begrünen.

Damit können positive Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) der Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

Auf die Festsetzung weiterer örtlicher Bauvorschriften wird vorliegend verzichtet, um den Bauherren einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes für die privaten Investoren von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Fläche befindet sich derzeit noch im Besitz des Bistums Trier (Teilbereich A) bzw. in Privateigentum (Teilbereich B). Teilbereich A zeitnah durch die Ortsgemeinde Oberpierscheid erworben und sind dann unmittelbar entwicklungsfähig.

9 Flächenbilanz und Kosten

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		7.880	100
Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete	6.063	76,95
	→ Teilbereich A	3.219	40,85
	→ Teilbereich B	2.844	36,10
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	696	8,83
Flächen für Ver- und Entsorgung	Versickerungsflächen	596	7,56
Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	525	6,66

(Quelle: Eigene Darstellung)

9.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde Oberpierscheid entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke werden auf den Verkaufspreis angelegt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan
„**Dorfstraße**“ der Ortsgemeinde Oberpierscheid
beigefügt.

Aufgestellt durch
Ortsgemeinde Oberpierscheid

Oberpierscheid, den ____ . ____ . ____

Arno Steins (Ortsbürgermeister)