

Bebauungsplan „Johannespaisch II“ der Ortsgemeinde Fleringen



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 16.07.2019



Elcherather Straße 7 • 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 • fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de • www.plan-lenz.de

Begründung

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
3. Planungsziele.....	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV).....	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	5
3.3 Bebauungsplan „Johannespaisch“	6
4. Städtebauliches Konzept.....	7
5. Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise	11
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.5 Verkehrsflächen.....	14
5.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	14
5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	15
5.8 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
5.9 Duldungsvorschriften	16
5.10 Hinweise	16
6. Umsetzung	19
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	19
6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19
6.3 Abwägung.....	19
6.4 Flächenbilanzierung und Kosten	20
6.5 Bearbeitung	20
6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	20

1. Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Fleringen hat in ihrer Sitzung vom 07.11.2018 beschlossen, für den Bereich „Johannespaisch II“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre decken zu können.

Im südlich angrenzenden Wohngebiet „Johannespaisch“ mit insgesamt zehn Wohnbauflächen, zu dem der Bebauungsplan im Jahr 2005 aufgestellt worden ist, sind mittlerweile fast alle Flächen bebaut.

In der Ortslage selbst sind kaum noch Bauflächen verfügbar, die vorhandenen werden entweder als Gartenland genutzt oder für die Folgegeneration „festgehalten“. Um eine Abwanderung der jungen Fleringer in umliegende Orte zu verhindern, ist daher die Ausweisung eines neuen Wohngebietes unbedingt erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Fleringen und nördlich des Wohngebietes „Johannespaisch“. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

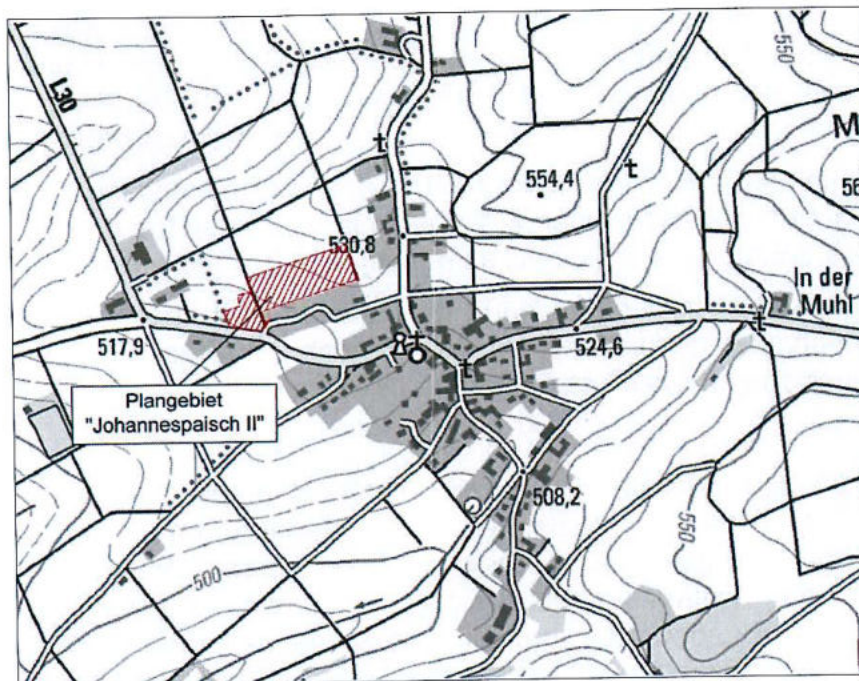
Gemarkung Fleringen, Flur 4, Flurstücke 8 tlw., 11/1 tlw., 9/15 tlw., 22 tlw. sowie 25 tlw..

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Südwesthang und hat eine mittlere Breite von 74 und eine mittlere Länge von 214 m. Die Geländeneigung liegt bei etwa 5 %. Die Flächen im Plangebiet werden heute als Grünland mit intensiver Bewirtschaftung genutzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 1,95 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	1,29 ha
Verkehrsflächen	0,16 ha
Grünflächen	0,44 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Anbindung Wi.wege / mögl. Weiterentwicklung)	0,06 ha
Gesamtfläche „Johannespaisch II“	1,95 ha

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes am nordwestlichen Rand der Ortslage Fleringen.



Lage des Plangebietes in der Ortslage Fleringen

3. Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV)

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier (Januar 2014) ist Fleringen und Umgebung als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund definiert.

Der Grundwasserschutz wird durch die Überplanung der Flächen in mehrfacher Hinsicht besonders berücksichtigt: Zum einen wurde bei der Ausweisung der Wohnbauflächen insgesamt auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet, zum anderen wird durch die vorgesehene niedrige GRZ (0,3 ohne Überschreitung) einer hohen Flächenversiegelung auf den Wohnbauflächen vorgebeugt. Vor allem aber wird das durch die Versiegelung entstehende Oberflächenwasser im Plangebiet selbst zurückgehalten und in flachen Erdmulden zur Versickerung gebracht (vgl. Entwässerungskonzept).

Auch für das Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund ergeben sich aus der Überplanung der Flächen keine negativen Konsequenzen: Die Flächen werden heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen. Gemäß den Zielen des ROPI sollen die Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz gesichert und entwickelt werden. Mit der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebietes und die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden Artenschutz und -entwicklung hier sogar begünstigt (vgl. Vorprüfung Umwelt / Artenschutzrechtliche Beurteilung).

Im Raumordnungsplan (ROPI) ist der Ortsgemeinde Fleringen die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Im Entwurf des neuen Raumordnungsplanes (ROPneu/E) ist vorgesehen, der Ortsgemeinde Fleringen auch die besondere Funktionen Freizeit / Erholung zuzuweisen.

Die Funktion Landwirtschaft wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die vorliegende Planung entsteht zwar ein Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen, dieser wird jedoch als hinnehmbar erachtet, zumal es sich nicht um hofnahe Flächen handelt.

Der vorgesehenen besonderen Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Einbindung in die umgebende Landschaft auf den öffentlichen Grünflächen und durch den Erhalt der Verbindungen zu Naherholungsbereichen Rechnung getragen.

Die Eigenfunktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „Johannespaisch II“ sollen insgesamt 16 Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Ortsgemeinde Fleringen hat im Jahr 2005 das südlich angrenzende Wohngebiet „Johannespaisch“ mit zehn Bauflächen entwickelt, die Flächen sind bis auf zwei Flächen alle bebaut, die freien Flächen sind nicht im Gemeindeeigentum. Daher kann die Ortsgemeinde heute keine Flächen mehr anbieten. Durch die Erschließung des Baugebietes soll der dringende Wohnbauflächenbedarf Fleringens kurzfristig gedeckt werden.

Die Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht berührt.

Das LEP IV definiert im Bereich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Ziele und Grundsätze u.a., dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ... ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten ... erfolgen (soll). Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“ (LEP IV, Kap. 2, Z 34)

Diesem Ziel wird die Überplanung des Gebietes „Johannespaisch II“ gerecht, da es sich unmittelbar an das südlich angrenzende Wohngebiet „Johannespaisch“ anschließt und dieses in seiner Struktur und Gliederung fortführt.

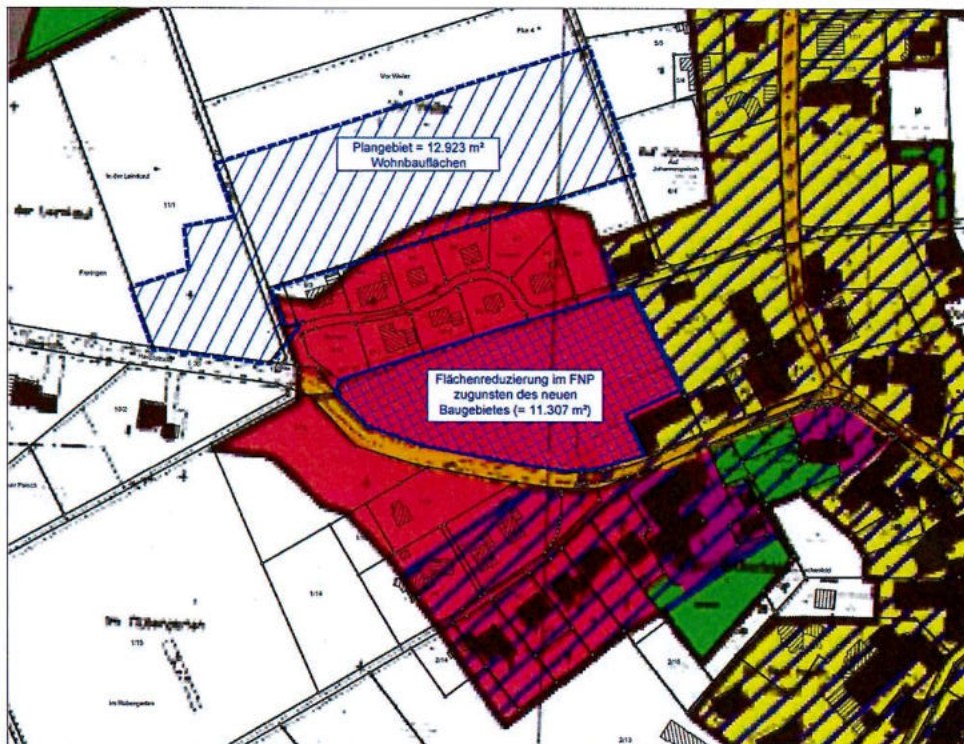
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Fleringen sind die überplanten Flächen des Bereiches „Johannespaisch II“ noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde hat in den letzten zehn Jahren mehrfach versucht, Flächen südlich des bestehenden Wohngebietes „Johannespaisch“ zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu erwerben, die damals im FNP hierfür vorgesehen waren; die Verhandlungen waren jedoch nicht erfolgreich.

Um das neue Wohngebiet realisieren zu können, soll daher nun ein Flächentausch im Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan erfolgen. Dazu werden insgesamt 11.307 m² Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Wohnbauflächen im Plangebiet betragen insgesamt 12.923 m². Die Differenz von 1.616 m², die nicht direkt ausgeglichen werden kann, ist einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung auf den zur Verfügung stehenden Flächen geschuldet.

Die folgende Grafik zeigt die Abgrenzung des Plangebietes sowie die Flächenreduzierung im Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Fleringen mit Abgrenzung des Plangebietes sowie der Flächenreduzierung

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortsgemeinde Fleringen wird in einer nächsten Teilfortschreibung desselben erfolgen.

3.3 Teilbereich Bebauungsplan „Johannespaisch“

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Johannespaisch“ (Flurstücke 9/15 tlw. und 25 tlw.). Im gültigen Bebauungsplan ist für den Teilbereich des Flurstückes 25 eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen, mit der die Anbindung des vorhandenen Wirtschaftsweges gesichert wurde.

Durch die Überplanung des Gebietes „Johannespaisch II“ wird diese Fläche in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt und die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes gesichert.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Johannespaisch II“ verliert die Ausweisung des Bebauungsplanes „Johannespaisch“ für den betreffenden Bereich ihre Gültigkeit. Sollte das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Johannespaisch II“ wider Erwarten nicht zu Ende geführt werden, behalten die Festsetzungen des jetzt rechtskräftigen Bebauungsplanes „Johannespaisch“ für den hier überplanten Bereich ihre Gültigkeit.

4. Städtebauliches Konzept

Für die Überplanung des Wohngebietes „Johannespaisch“ gab es zunächst einige Überlegungen, wie die zur Verfügung stehenden Flächen am besten genutzt und das Baugebiet städtebaulich sinnvoll an die Ortslage Fleringen angebunden werden kann. Dazu wurden verschiedene Vorentwürfe erstellt und im Gemeinderat besprochen.

Vorentwurf 1



Im Vorentwurf 1 wurde die Haupteinschließung von Südosten über die Straße Johannespaisch in das Baugebiet geführt.

Hier befinden sich allerdings die Flächen am östlichen Gebietsrand im Privatbesitz, so dass die Ortsgemeinde zunächst nicht ohne die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer eine entsprechende Planung angehen wollte.

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Anschluss des Wohngebietes an die östlich angrenzende Bebauung sowohl im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur, die direktere Nähe zur Ortsmitte und damit auch auf die Altersdurchmischung besonders positiv.

Da hierbei allerdings insgesamt 20 Bauflächen entstünden, sollte das Plangebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Vorentwurf 2



Als Alternative wurde im Vorentwurf 2 die Erschließung von Südwesten in das Baugebiet geführt. In dieser Variante wurden nur die gemeindeeigenen Flächen (auf Flurstück 8 der Flur 4) überplant, wodurch auch keine andere Erschließungsführung möglich war.

Eine Weiterentwicklung könnte hier in Richtung Nordosten erfolgen.

Aus den genannten positiven Aspekten für die Weiterentwicklung Fleringens favorisierte der Gemeinderat Vorentwurf 1. Dieser wurde dann so weiterentwickelt, dass die Erschließung des Plangebietes von beiden Seiten erfolgen konnte, die Entwicklung der gemeindeeigenen Flächen damit aber nicht von den privaten Eigentümern abhängig war.

Vorentwurf 3



In mehreren Vorgesprächen wurden mit den Eigentümern der betreffenden Flächen (im östlichen Bereich) Verhandlungen geführt. Diese blieben jedoch im Endeffekt ohne Erfolg, so dass die Ortsgemeinde nur die Überplanung der eigenen Flächen vornehmen konnte.

Entwurf zum Bebauungsplan



Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht nun die Erschließung der Flächen am westlichen Plangebietsrand vor. Die Wohnstraße wird an die Straße „Johannespaisch“ des südlich angrenzenden Wohngebietes angeschlossen, die dann auf die „Hauptstraße“ (L30) trifft.

Die Erschließungsstraße wird geschwungen in das Gebiet hineingeführt. Damit werden zum einen die topografischen Gegebenheiten für die Einbindung in das Urgelände berücksichtigt, zum anderen aber auch die zur Verfügung stehenden Flächen besonders gut ausgenutzt und gleichzeitig Grünbereiche am Nord- und Südrand des Plangebietes geschaffen werden. Zudem wird die Linienführung der Straße im Wohngebiet „Johannespaisch“ aufgegriffen.

Die neue Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, an den bei einer späteren Entwicklung wieder eine Erschließung angebunden werden könnte und damit den Ring hin zur Ortslage schließen würde. Um diese Option offen zu halten, wird hier eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen.

Die Flächen sind damit für eine Weiterentwicklung gesichert. Zunächst soll hier jedoch nur ein Fußweg bis zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg in einer Breite von 1,50 m angelegt werden, der die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Ortsmitte ermöglicht.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden „Flächen für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesen, auf denen die gesamte Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgen soll. Die Ortsgemeinde Fleringen hat die dafür erforderlichen Flächen auf Flurstück 11/1 der Flur 4 inzwischen angekauft, um die Umsetzung realisieren zu können. Im Bereich westlich der Erschließungsstraße wird eine Retentionsmulde mit einer Einstautiefe von max. 20 cm angelegt.

Es soll also eine flache, mit Gras bewachsene Erdmulde entstehen, die aufgrund ihrer geringen Tiefe nicht eingezäunt werden muss. Im Landschaftsbild wird die Mulde somit kaum sichtbar werden. Dies ist vor allem auch aus städtebaulicher Sicht für das Wohngebiet selbst aber auch im Hinblick auf das gesamte Ortsbild Fleringens am westlichen Ortsrand wichtig.

Nördlich dieser Retentionsflächen werden noch einmal zwei Bauflächen angeboten, die die Wirtschaftlichkeit des Wohngebietes durch eine beidseitige Bebauung an der Erschließungsstraße auch in diesem Bereich erhöhen.

Die öffentliche Grünfläche am Nordrand des Plangebietes ermöglicht die Einbindung in die freie Landschaft und stellt einen „Puffer“ zur landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche oberhalb dar. Die Grünfläche am Südrand bildet eine Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet.

Auf beiden Flächen möchte die Ortsgemeinde die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und -sträuchern vornehmen. Zusammen mit der Anpflanzung von 17 großkronigen Laubbäumen II. Ordnung entlang der neuen Erschließungsstraße wird das Baugebiet gut durchgrünt. Die Bepflanzungen sollten bereits im Rahmen des Straßenausbaus vorgenommen werden, um die Durchgrünung von Beginn an zu gewährleisten.

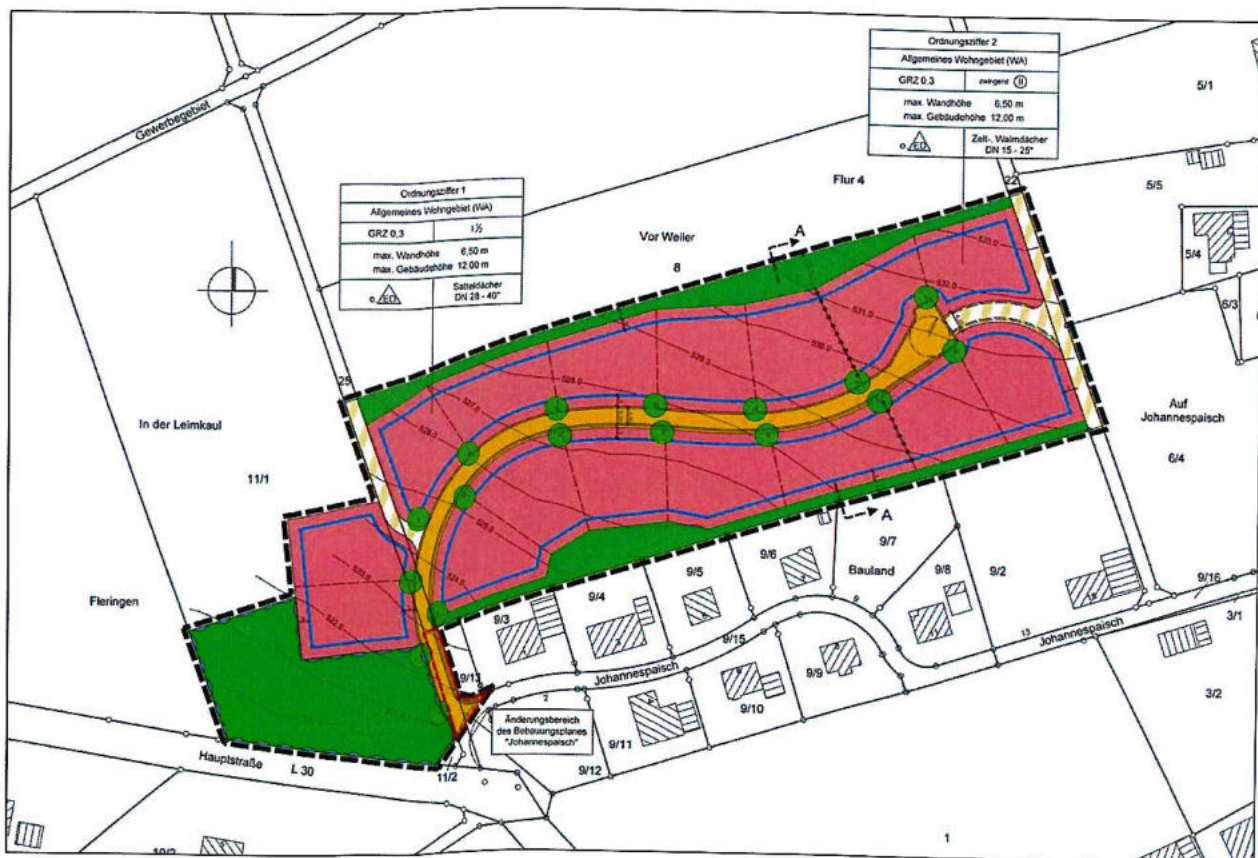
Die Bepflanzungen im öffentlichen Raum sollten auf den privaten Bauflächen ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen ergänzt werden. Zur Orientierung wird bei den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ eine Pflanzliste mit für den Standort besonders geeigneten Gehölzarten aufgeführt.

Im Plangebiet entstehen insgesamt 16 Grundstücke, davon haben neun Bauflächen eine Größe von 750 m² - 800 m² und sieben Bauflächen eine Größe von 800 – 900 m².

Die neu entstehenden Wohnbauflächen im Plangebiet „Johannespaisch II“ sind durch ihre Lage am leicht geneigten Südwesthang energetisch optimal gelegen. Für die geplanten Grundstücke gibt es heute schon (Stand: November 2018) für einige Flächen konkrete Kaufinteressenten und Bauwillige. Dies belegt den dringenden Bedarf der Ortsgemeinde Fleringen an Wohnbauflächen sehr deutlich.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Die einbezogenen Wohnbauflächen haben eine Gesamtgröße von 12.923 m² Fläche, mit der vorgesehenen GRZ von 0,3 liegt die Größe der Grundfläche bei insgesamt 3.877 m².



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen sowie die Ausnahme nach Absatz 3 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Garagen (§ 12 BauNVO) müssen jedoch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper in zwei Zonen, bzw. zwei Ordnungsziffern gegliedert:

Auf den Wohnbauflächen der Ordnungsziffer 1 sollen Gebäude mit Satteldächern entstehen, wie sie auch im angrenzenden Wohngebiet „Johannespaisch“ stehen. Der Bereich der Ordnungsziffer 1 umfasst insgesamt 12 Wohnbauflächen.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 soll die Errichtung einer „Stadtvilla“ ermöglicht werden, die von einigen Bauinteressenten favorisiert wird. Hierfür sind vier Wohnbauflächen am Ende der Erschließungsstraße, im Bereich des Wendehammers, vorgesehen.

Daher werden auch unterschiedliche Festsetzungen im Bezug auf die Geschossigkeit sowie auf Dachformen und Dachneigungen (vgl. Kap. 5.4) getroffen.

Im Bereich der Ordnungsziffer 1 wird eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung zugelassen, während im Bereich der Ordnungsziffer 2 eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt wird.

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale sichtbare Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt, die maximal zulässige Gesamthöhe der Baukörper darf 12,00 m nicht überschreiten.

Diese Gebäudebegrenzungen entsprechen in etwa denen des südlich angrenzenden Wohngebietes „Johannespaisch“.

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage (OKFFB EG) der Gebäude wird die Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche.

Stellen z. B. Wohnhaus und Garage zwei eigenständige Gebäude dar, müssen entsprechend für jeden Baukörper separate Messungen erfolgen.

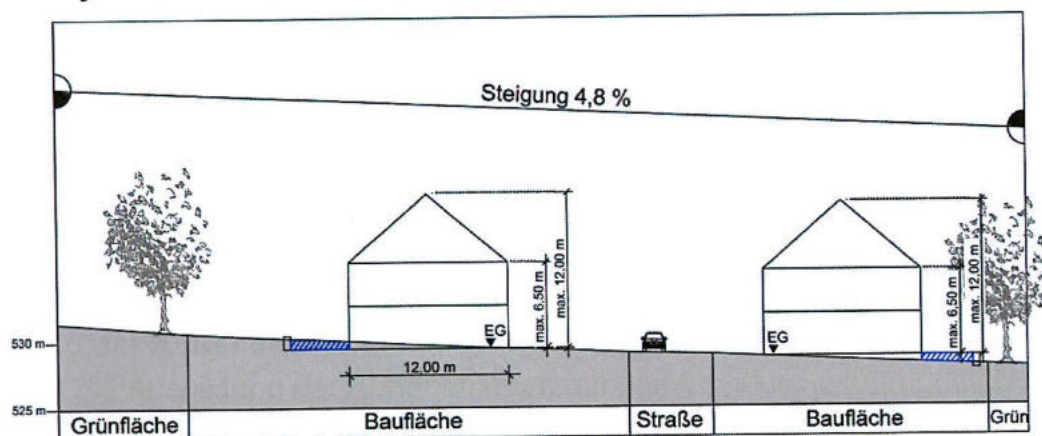
Im Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Reihenhäuser dagegen werden ausgeschlossen.

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Ein Doppelhaus entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig vertraglich und aufeinander abgestimmt sind.

Es ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig, d. h. die längste Fassadenabmessung eines Baukörpers darf 25 m nicht überschreiten. Hierzu ist neben der Fassade des Hauptgebäudes z. B. auch eine angebaute Garage zu zählen, wenn diese keinen Versatz zum Hauptgebäude aufweist.

Systemschnitt A-A



5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften definiert.

Diese Gestaltungsvorschriften orientieren sich insgesamt an denen des südlich angrenzenden Wohngebietes, um hier eine möglichst harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches zu erzielen.

Der hier definierte Gestaltungsrahmen spiegelt dabei überwiegend auch die Prinzipien der Baukultur Eifel wider, die auch für die gesamte Ortslage Fleringens prägend sind.

Als wichtigste Merkmale für eifeltypische Bauten sind folgende zu nennen:

- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- kein Dachüberstand
- stehende Gauben
- verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate
- wenige unterschiedliche, heimische Materialien

Bei der Berücksichtigung dieser Merkmale geht es aber nicht um das Kopieren oder Nachbauen traditioneller Haustypen, vielmehr ist hier die Umsetzung der regionaltypischen Elemente in zeitgemäße Bauten gefragt (vgl. auch Informationen der Initiative Baukultur Eifel unter www.eifel-baukultur.de).

Dachform und Dachneigung

Im Bereich der Ordnungsziffer 1, analog zum südlich angrenzenden Wohngebiet, Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf hier 28 – 40° betragen. Im Bereich der Ordnungsziffer 2 sind Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° zulässig.

Desweiteren wird die Ausbildung von Dachüberständen, Dachgauben und Zwerchgiebeln definiert, ebenso die Dachform und -neigung von Garagen und Nebengebäuden.

Äußere Gestaltung der Gebäude

Zur Definition eines groben Gestaltungsrahmens werden hier Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung sowie zur Bauweise der Gebäude (Massivbau-, Holzskelettbauweise) getroffen.

Gestaltung der Außenanlagen

Da gerade die Ausbildung der Außenanlagen auf den eher kleinen Grundstücken in einem Wohnbaugebiet oft zu nachbarschaftlichen Konflikten führt, sind Festsetzungen zum

Umgang mit Auf- und Abschüttungen, der Ausbildung von Stützmauern und Böschungen sowie der zulässigen Einfriedungen wichtig und im Sinne des Nachbarschutzes essentiell.

Zudem sind diese Vorschriften auch für die Einbindung in die Landschaft und vor allem für eine positive Gestaltung und Harmonie des gesamten Wohngebietes von großer Bedeutung.

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern (gemessen jeweils von Vorderkante bis Vorderkante der Berme). Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1: 2,5 oder flacher sein.

Optisch soll der Eindruck einer Natursteinmauer entstehen, dabei ist auch eine Natursteinverblendung oder vorgesetzte Ziergabionen mit Mauersteinfüllung (keine lose Schüttung) zulässig. Eine Begrünung von Betonmauern bzw. L-Steinen ist dabei jedoch nicht ausreichend. Auch Findlinge und Zyklopensteinmauern anstelle von Natursteinmauern sind nicht zulässig.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge, usw.) sind Betonmauern bzw. L-Steine zulässig, diese sind allerdings entweder mit einer Natursteinverblendung zu versehen oder spätestens innerhalb eines Jahres nach Errichtung zu begrünen. Alternativ kann die Stützmauer auch als Natursteinmauer oder als steingefüllte Gabione ausgeführt werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten die Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Die Flächen der Erschließungsstraße werden mit einer Gesamtbreite von 6,25 m ausgewiesen. Hier soll eine Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 4,50 m einschließlich einseitiger dreizeiliger Rinne entstehen. Die übrigen Flächen bilden Nebenflächen und Bankette.

Die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für Fahrzeuge bis 10m Länge bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

5.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ sind zunächst die angrenzenden Wirtschaftswege am Ost- und Westrand des Plangebietes definiert, die weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleiben und deren Anbindung durch die Flächenausweisung im Bebauungsplan gewährleistet bleibt.

Außerdem wird im Bereich der Wendeanlage die Option einer Weiterentwicklung des Baugebietes gesichert: Hier könnte später die begonnene Siedlungsentwicklung in Bebauungsplan „Johannespaisch II“ der Ortsgemeinde Fleringen

Richtung Ortsmitte fortgeführt und das Siedlungsgefüge Fleringens weiter verdichtet werden.

Zunächst soll in diesem Bereich nur ein geschotterter Weg mit einer Breite von 1,50m angelegt werden, der eine fußläufige Verbindung des Wohngebietes zur Ortsmitte und in die Naherholungsbereiche ermöglicht.

5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Entwässerungskonzept ergeben, welches Anlage zum Bebauungsplan ist.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer zentralen örtlichen Rückhaltung zugeführt (auf den Flächen am südwestlichen Rand des Plangebietes). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und im Sinne des Vorranggebietes für den Grundwasserschutz auch ausdrücklich erwünscht.

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungskonzept näher ausgeführt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

5.8 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Unter diesem Punkt wird zunächst die gestalterische Anlage der Rückhalteflächen definiert, diese sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht).

Auf den öffentlichen Grünflächen am Nord- und Südrand des Plangebietes möchte die Ortsgemeinde Bepflanzungen vornehmen. Am Nordrand soll hiermit das neue Wohngebiet zur landwirtschaftlich genutzten Fläche abgegrenzt werden, am Südrand soll ein „Grünpuffer“ zwischen den neuen Bauflächen zu denen des bestehenden Wohngebietes „Johannespaisch“ geschaffen werden.

Auf diesen Flächen sind nur Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen zulässig. Die empfohlenen Baum- und Straucharten werden in einer Pflanzliste unter „Hinweise“ aufgeführt.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm gibt hierzu folgenden Hinweis:

Die öffentlichen Grünflächen entlang der nördlichen sowie südlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans (s. Planzeichnung) sind flächig und naturnah mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Auf 15 lfm sind gruppenweise mind. drei verschiedene Straucharten sowie ein bis max. zwei Laubbäume (oder Obstbaum-Hochstämme) der beigefügten Liste (s. Hinweise) in entsprechend angegebener Pflanzqualität anzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist

unzulässig, da die Gehölzfunktionen sowie die einbindende Wirkung nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter erhalten (eine Mindesthöhe der Sträucher von 2 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten; bei Bäumen sind lediglich geringe Astrückschnitte zulässig welche den arttypischen Habitus nicht beeinträchtigen).

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen eines geschlossenen Gehölzes sind Pflanzenausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ein Entsorgen von Abfällen jeglicher Art (auch Gartenabfälle) oder die Anlage von Komposthaufen ist unzulässig.

Außerdem sollen zur Durchgrünung des Wohngebietes entlang der Erschließungsstraße Laubbäume II. Ordnung gepflanzt werden.

5.9 Duldungsvorschriften

Hier wird geregelt, dass notwendige Böschungen, Abgrabungen, technische Anlagen usw. zur Herstellung der Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen im Straßenraum auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

5.10 Hinweise

Hier wird auf die Beachtung verschiedener DIN-Normen, Regelwerke und Gesetze verwiesen, die bei Erschließung des Gebietes und Bebauung der Flächen zu beachten sind. Außerdem wird eine Pflanzliste aufgeführt, in der die für den Standort Fleringen besonders geeigneten heimischen Laubgehölze genannt werden. An dieser Pflanzliste sollte sich nicht nur die Ortsgemeinde zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen orientieren, sondern auch die privaten Bauherren für Anpflanzungen auf den eigenen Freiflächen.

Fachlicher Hinweis der SGD Nord zur Wasserschutzzone III B des WSG Schönecken:

Die Gewinnung von Erdwärme bzw. die Nutzung des Grundwassers und Bodens zu Kühl- oder Heizzwecken (z. B. Wärmepumpen) gilt gemäß Ziff. 8.1.2.6.6 der DVGW als Gefahrenherd für das Grundwasser.

Der Leitfaden des Umweltministeriums zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden vom Januar 2019 sieht vor, dass in der Wasserschutzgebiets-Zone IIIB der Bau von Erdwärmesonden- und -kollektorenanlagen grundsätzlich möglich ist.

Die Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen ist verboten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stellt in der Schutzzone IIIB ein hohes Gefährdungspotential dar.

Hierzu gehören z. B. die Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Leitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

Fachlicher Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Numismatik, Rheinisches Landesmuseum Trier:

Im näheren Umfeld des überplanten Gebietes ist anhand von Oberflächenfunden ur- und frühgeschichtliche Siedlungsaktivitäten bekannt. Da sich das Plangebiet auf einem landwirtschaftlich gut nutzbaren Gebiet mit Südexposition befindet, was eine charakteristische Position für ur- und frühgeschichtliche Siedlungen darstellt, stuft die GDKE Trier (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/Numismatik, Rheinisches Landesmuseum Trier) das Plangebiet im Hinblick auf seine topographische Lage in Verbindung mit den im Umfeld nachgewiesenen ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsspuren als archäologische Verdachtsfläche ein.

Fachlicher Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Koblenz:

Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 400 Millionen Jahre alt). Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-**Erdgeschichte**, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).

Fachlicher Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP:

Die Prüfung der beim Landesamt für Geologie und Bergbau RLP (LGB) vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Johannespaisch II" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Einigkeit" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem LGB nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Seitens der geologischen Informationen des LGB (Landesamt für Geologie und Bergbau RLP) stehen im Plangebiet oberflächennah Kalk- und Mergelsteine des Mitteldevon an. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergelsteine können je nach Verwitterungsgrad auf wechselnde Wassergehalte (z. B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich reagieren.

Fachlicher Hinweis zum Geotechnischen Bericht (Anlage zum Bebauungsplan):

Durch das Baugrundlabor Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Hohlraumerkundungen durchgeführt, die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht (mit Datum vom 01.12.2020) dargestellt.

Aufgrund von potentiell vorliegenden Karsthohlräumen wurden ergänzende Untersuchungen erforderlich. Der daraus resultierende geotechnische Bericht vom 24.11.2021 fasst die Ergebnisse zusammen.

Im Geltungsbereich des Neubaugebietes wurden nach entsprechenden Hinweisen durch das Landesamt für Geologie und Bergbau neben allgemeinen Baugrunderkundungen zur Erschließung auch umfangreiche Untersuchungen bzw. Hohlraumortungen hinsichtlich potentieller Karsthohlräume durchgeführt.

Die diesbezgl. Untersuchungen erfolgten neben orientierenden Baggerschürfungen mittels geoelektrischer Widerstandsmessungen in Verbindung mit Kernbohrungen bis in eine Tiefe von rd. 16 m. Insbesondere die Kombination aus flächendeckender geophysikalischer Messung und punktueller Erkundungen mittels Kernbohrungen wird, auch unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel, seitens des LGB als Verfahren zur Hohlraumortung nach dem Stand der Technik anerkannt.

Dementsprechend wurden die Untersuchungen mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau abgestimmt.

Ausweislich der Untersuchungsergebnisse liegen bis in eine Tiefe von ca. 15 m unter vorhandene Geländeoberfläche keine Hinweise auf größere Karsthohlräume vor, die eine geplante Erschließung bzw. Bebauung in größerem Umfang beeinflussen bzw. gefährden würden.

Unabhängig davon können trotz der durchgeführten Untersuchungen kleinere Hohlräume, insbesondere auch in größeren Tiefen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Unter Inkaufnahme vorgenannten Restrisikos und damit ggf. einhergehender kleinerer Verformungen an der Geländeoberfläche, können Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Minimierung des verbleibenden Restrisikos im Zusammenhang mit geplanten (Wohn-) Gebäuden wird vorsorglich empfohlen, diese mittels tragender, elastisch gebettete Bodenplatten zu gründen.

Detaillierte Angaben zu geplanten Gebäudegründungen bzw. zur Bemessung tragender Bodenplatten sind im Rahmen Geotechnischer Hauptuntersuchungen für das jeweilige Gebäude zu erarbeiten. Baubegleitend wird empfohlen, die Aushubsohlen für die geplanten Gebäude hinsichtlich potentieller Karsthohlräume zu überprüfen.

6. Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Fleringen. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz, Erdgas) gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal erfolgen, der Abfluss des entstehenden Oberflächenwassers erfolgt auf den hierfür ausgewiesenen Grünflächen („Flächen für die Wasserwirtschaft“) im Plangebiet (vgl. Entwässerungskonzept).

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

6.3 Abwägung

In der Sitzung vom 04.12.2018 wurde dem Ortsgemeinderat Fleringen die Bebauungsplanung für den Bereich „Johannespaisch II“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, zu Flächen für die Wasserwirtschaft, zu Grünflächen sowie zu Duldungsvorschriften und Hinweisen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat am 16.07.2019 beraten, in gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Gemäß Forderung der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP (GDKE) wurde das Plangebiet im Vorfeld von Baumaßnahmen und sonstigen Erdingriffen durch geophysikalische Prospektionen (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben untersucht.

Zudem wurde auf Forderung des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (LGB) die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Hangstabilität vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	12.923 m ²
Verkehrsflächen	1.637 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.391 m ²
davon Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsmulden)	2.450 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Anbindung Wirtschaftswege / mögl. Weiterentwicklung)	627 m ²
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	19.578 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan und dessen Umsetzung werden zunächst von der Ortsgemeinde Fleringen getragen und beim Grundstücksverkauf auf die einzelnen Grundstücksflächen umgelegt.

6.5 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom August 2017 verwendet.

6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie die städtebauliche Begründung, die Vorprüfung der Umweltbelange und das Entwässerungskonzept.

Anlage zum Bebauungsplan sind der Geotechnische Bericht sowie die Geomagnetische Archäoprospektion.

Bebauungsplan „Johannespaisch II“ der Ortsgemeinde Fleringen

Fleringen, den 15.12.2022

Lamberty

(Unterschrift Ortsbürgermeister L. Lamberty)

