

Teil 1

Städtebau

Stand: Dezember 2005



PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER

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

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
 „Johannispaisch“
 Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1	Vorbemerkung / Ausgangssituation	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Abgrenzung	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	4
3	Planungsgrundlagen	4
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung	4
4	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	6
4.1	Planungsziele und Vorgaben aus der Situation des Plangebietes	6
5	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	7
5.3	Stellung der baulichen Anlagen	8
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote	8
6	Umsetzung	8
6.1	Besitzverhältnisse / Bodenordnung	8
6.2	Ver- / Entsorgung des Plangebietes	9
6.3	Bodenverhältnisse	9
6.4	Erschließung	9
6.5	Abwägung	9
6.6	Flächenbilanzierung und Kosten	10
6.7	Bearbeitung	11
6.8	Bestandteile dieses Bebauungsplanes	11

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

1. Vorbemerkung / Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Fleringen hat in ihrer Sitzung vom 16. Februar 2004 beschlossen, für den Bereich „Johannespaisch“ einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können.

Seit einigen Jahren stehen innerörtlich kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung. Der Ortskern selbst ist bereits dicht bebaut, andere Flächen sind durch landwirtschaftliche Nutzungen belegt und die wenigen übrigen Bauflächen sind meist nicht verfügbar.

Um eine Abwanderung von Bauwilligen in andere Ortsgemeinden zu verhindern, will die Ortsgemeinde Fleringen im Bereich des Plangebietes ein kleines Wohngebiet erschließen. Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes können insgesamt 10 Bauflächen geschaffen werden, dies entspricht durchaus dem aktuellen Bedarf der Ortsgemeinde für die nächsten Jahre.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Fleringen an einem leichten Südwesthang. Im Westen wird es von einem befestigten Wirtschaftsweg, der in die L 30 einmündet, begrenzt. Im Osten grenzt es an die bestehende Ortslage bzw. an ein bebautes Grundstück, im Norden und Süden schließen sich Wiesen- und Weidenflächen an. Im Südosten stellt ein vorhandener Wirtschaftsweg die Plangeietsgrenze dar, der allerdings bei der Realisierung aufgehoben und entsiegelt wird, danach gehört die Fläche zu den privaten Grundstücksflächen.

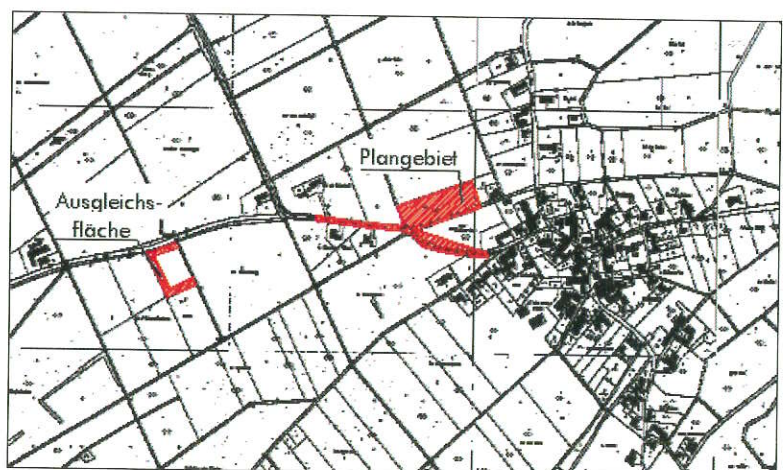
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Fleringen, der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Plangebiet:

Flur 5: Flurstücke 1 tlw., 30 tlw.

Flur 4: Flurstücke 9/1, 11 tlw.,
19/1 tlw., 23 tlw., 25 tlw.

außerhalb liegende Ausgleichs-
fläche: Flur 26: Flurstück 8/2



Die genaue Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 158 m und eine Breite von etwa 60 m. Das Plangebiet fällt leicht nach Südosten: die natürliche Steigung beträgt ca. 5-6 %.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z.Zt. als Wiesenland genutzt, am südöstlichen Plangebietsrand soll ein Teilbereich des jetzigen Wirtschaftsweges zu Bauflächen umgenutzt werden.

Das Gebiet umfasst insgesamt einschließlich der landespflegerischen Kompensationsflächen im Plangebiet ca. 1,55 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	0,80 ha
Verkehrsfläche	0,52 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha
öffentliche Grünfläche	0,05 ha
private Grünfläche	0,17 ha
Gesamtfläche Plangebiet "Johannespaisch"	1,55 ha
Ausgleichsfläche außerhalb	0,28 ha

3. Planungsgrundlagen

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung

Fleringen liegt etwa 7 km östlich vom Mittelzentrum Prüm. Die Ortsgemeinde Fleringen selbst hat keine zentralörtliche Bedeutung. Durch Fleringen führt die Landesstraße L 30. Die Landesstraße stellt hier nur eine Querverbindung zwischen der B 410 und der ehem. B 51 dar, sie erschließt heute im wesentlichen die Dörfer Fleringen, Wallersheim und Hersdorf, sie hat ansonsten keine überörtliche Bedeutung mehr und damit auch keine hohe Verkehrsbelastung.

Zu den wichtigen Verbindungslinien E 42 (Richtung Köln/Bonn) und A 60 (Richtung Trier/Luxemburg / Lüttich) beträgt die Entfernung 6 km bzw. 14 km.

Die Ortsgemeinde Fleringen besteht aus zwei Ortsteilen mit insgesamt 357 Einwohnern (Stand 01/2004) und weist seit einigen Jahren eine gesunde Altersstruktur auf, gleichzeitig sind die Bevölkerungszahlen seit 1985 kontinuierlich steigend. Im Hauptort Fleringen leben heute ca. 312 Einwohner.

In Fleringen hat in den letzten Jahren, auch wegen der günstigen Verkehrslage verhältnismäßig viel Bautätigkeit stattgefunden. Innerörtliche attraktive, verfügbare Baulücken wurden somit geschlossen. Die übrigen städtebaulich sinnvollen Bauflächen sind jedoch, nach Aussage der Ortsgemeinde derzeit nicht verfügbar, da sie entweder landwirtschaftlich genutzt oder für spätere Generationen vorgehalten werden. Die Ortsgemeinde selbst kann zur Zeit keine attraktiven Flächen mehr anbieten.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

Daher muss die Ortsgemeinde neue Flächen ausweisen, um den dringenden Baulandbedarf decken und damit auch die Eigenentwicklung sichern zu können. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Prüm wurden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen, dies vor allem unter dem Gesichtspunkt der sofortigen Verfügbarkeit. Der Flächennutzungsplan wurde im Sommer 2004 zum 2. Mal offengelegt werden, der Entwurf im Bereich der Ortsgemeinde Fleringen mit den Flächen des Plangebietes ist sowohl in der Trägerbeteiligung wie auch in der 1. Offenlage nicht Gegenstand von Anregungen und Bedenken gewesen, es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen des künftigen Plangebietes „Johannispaisch“ aus dem neuen Flächennutzungsplan der VG Prüm entwickelt sind.

Nach den Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung der Planungsgemeinschaft Trier von 1985 wurde Fleringen die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen.

Diese Funktion wird durch die Überplanung des Gebietes „Johannispaisch“ nicht berührt, bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Wiesen- und Weideland. Die Flächen wurden von der Ortsgemeinde Fleringen gekauft, landwirtschaftliche Interessen stehen einer Realisierung des Planvorhabens nicht entgegen.

Die Eigenfunktion „Wohnen“ (W) wird durch die Ausweisung des Gebietes im Besonderen berücksichtigt, da hierdurch die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Fleringen für die nächsten Jahre gesichert werden kann.

Der Eigenfunktion „Fremdenverkehr / Erholung“ (E) wird dadurch Rechnung getragen, dass sich im Sinne einer landschafts- und ortsbildverträglichen baulichen Entwicklung das künftige Baugebiet in die vorhandene Bebauung und vor allem in das Landschaftsbild einfügt und neben den Festsetzungen für eine ortsbildtypische / ortsbildverträgliche Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen getroffen werden. Das Gebiet wird durch die Anpflanzung von Laubbäumen und Hecken auf jedem Privatgrundstück und entlang der neuen Erschließungsstraße in die Umgebung eingebunden.

Die Eigenfunktion Gewerbe (G) wird von dieser Planung nicht berührt.

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Planungsziele und Vorgaben aus der Situation des Plangebietes

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses kleine Plangebiet ist im wesentlichen, die neue Wohnbebauung am westlichen Ortsrand an die bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen anzupassen. Das vorhandene Dorf wird in der vorliegenden Planung als städtebaulich und funktional maßgebend begriffen – entsprechend zielen alle textlichen Festsetzungen darauf ab, die neue Ortsrandbebauung maßvoll einzufügen.

Das betrifft einmal die Größe der Grundstücke und hierauf angemessen das Maß der baulichen Nutzung: die Größe der vorgesehenen Baugrundstücke liegt zwischen 759 und 965m², die meisten Grundstücke haben eine Größe von ca. 770m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf das dörfliche Maß von 0,30 begrenzt. Damit wird auch der Forderung nach „Beschränkung des Landverbrauchs durch flächensparendes Bauen und einer Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß“ Rechnung getragen. Entsprechend werden hier die typischen dörflichen Einfamilienwohnhäuser mit Freiflächen und Gartenland entstehen.

Die Größe des Plangebietes entspricht dem gemeindeeigenen Land, dass speziell zur Ausweisung eines Neubaugebietes angekauft wurde, insofern blieb für den städtebaulichen Entwurf kein großer Spielraum. Zielsetzung war hier eine beidseitige Erschließungsanlage, möglichst viele verfügbare Baustellen und die Hauptausrichtung der späteren Bauflächen nach Südwest. Die Erschließungsstraße wurde als reine Wohnstraße in einer Breite von 3,50m mit einseitiger, befahrbarer Rinne geplant. Wichtig war dabei die Anbindung an das vorhandene Dorf Fleringen (nach Osten) und gleichzeitig die direkte Anbindung an die L 30, hier hätte eine reine „innere“ Erschließungsanlage mit Wendehammer den Verlust mind. eines Grundstückes bedeutet, wenngleich für diese Lösung eine ruhige Ringbebauung gesprochen hätte.

Die Ausfahrt auf die Landesstraße L 30 liegt leider außerhalb der OD, hier muss wegen der möglichen Fahrgeschwindigkeiten nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger nach beiden Seiten jeweils ein Sichtdreieck festgesetzt werden (nach Westen 200m, nach Osten 180m lang). Das in der Planzeichnung dargestellte und festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit Höhen von mehr als 0,60m für Hecken und für Bäume mit einem Kronenanfang von weniger als 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die genauen Planungen und Detailpunkte der Straßenplanung bleiben ansonsten einer späteren, detaillierten Straßenplanung überlassen. Im Bebauungsplan wurden nur die "öffentlichen" Verkehrsflächen für die Erschließungsstraße sowie die o.g. Sichtdreiecke dargestellt. Der ruhende (private) Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden (Stellplatznachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren).

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Erschließung und die Überbauung / Nutzung des Gebietes.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet „Johannespaisch“ wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit Blick auf die Nähe zur Stadt Prüm und zu den Fremdenverkehrsgemeinden Rommersheim und Schönecken wurde auch die Ausnahme nach BauNVO §4, Absatz 3, Punkt 1 zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

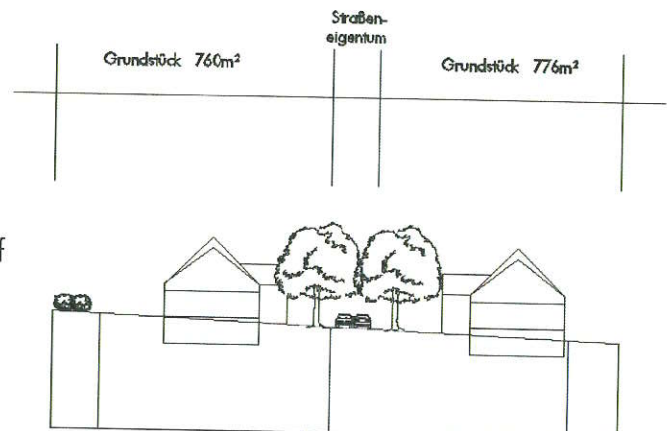
Alle anderen Ausnahmen werden nicht zugelassen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da eine Realisierung dieser Anlagen auf den vorgesehenen Grundstücksgrößen nicht möglich bzw. sinnvoll erscheint. Im Gebiet soll der dringende Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt und der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt. Die Wand- bzw. Firsthöhen in Verbindung mit Dachneigung / Dachform begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Baugebiet in die Landschaft und die Orts- und Baustruktur Fleringens einzubinden.

Hieraus ergeben sich auch die Begrenzungen der Grundflächenzahl GRZ, das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber der BauNVO bewußt heruntergezogen auf 0,30 GRZ. Es orientiert sich an der umgebenden Siedlungsstruktur, die Festsetzung soll eine ortsbildverträgliche Siedlungsstruktur gewährleisten und eine untypische Massierung und Überprägung des Ortsrandes verhindern.

Schnitt durch das Plangebiet
mit Gebäudehöhen und Geländeverlauf



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt an einem leichten Südwesthang. Aufgrund der unproblematischen topografischen Lage des Pangebietes wird keine Hauptfirstrichtung festgelegt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter „B“ der Textfestsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gestaltung der Außenanlagen, Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes und entsprechend dem Einfügegebot in die umgebende Struktur und Landschaft erforderlich.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote

In den Festsetzungen unter C, D, E und F sowie in den Hinweisen werden die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag gefasst.

Dabei wird das Baugebiet durch Pflanzungen von Bäumen am südwestlichen Rand des Plangebietes zur freien Landschaft hin deutlich gefasst. Das Gebiet wird zusätzlich gegliedert durch Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße. Die Grün- und Pflanzflächen dienen neben der Verbesserung einer landschafts-ökologischen Struktur vor allem auch der Verbesserung des Landschaftsbildes und einer besseren Einbindung der Ortslage und des Ortsrandes von Fleringen. Pflanzbindungen und Pflanzgebote ergeben sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag (s. Teil II der Begründung).

6. Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindebesitz, d.h. alle Baugrundstücke und auch die Erschließungsstraße sind im Eigentum der Ortsgemeinde. Lediglich ein kleiner Dreiecksbereich im Einmündungsbereich auf die L 30 liegt auf einem Privatflurstück (landwirtschaftlich genutzt). Im Vorgespräch hat der betreffende Eigentümer zur vorgeschlagenen Lösung bereits sein Einverständnis gegeben. Da die neuen Bauflächen alle im Eigentum der Ortsgemeinde Fleringen sind, werden die zehn Grundstücke über eine einfache Vermessung gebildet. Durch die Vermessung entstehen Kosten, die auf den Gemeinde als Eigentümer bzw. auf die späteren Käufer / Anlieger umgelegt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Kanalisation, Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz) sichergestellt werden. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde vom Büro Bielefeld, Gillich und Heckel, Trier eine entsprechende Konzeption erarbeitet (s. Teil II der Begründung), die hierfür notwendigen Leitungsrechte und Festsetzungen wurden in die Planung eingearbeitet.

6.3 Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Bereich des Plangebietes ein Bodengutachten erstellt. Die Beurteilung ergab, dass die angetroffenen Böden im erdfeuchten Zustand als brauchbarer Baugrund einzustufen sind. Die hydrogeologische Untersuchung ergab, dass die grundwasserführenden devonischen Kalke im Baugebiet in Tiefen von überwiegend 2,00 - 2,60 m anzutreffen sind, im nördlichen Teilbereich werden 1,00 m erreicht. Der devonische Kalk wird überlagert von mittel durchlässigem schluffigem Ton (Kf-Werte $6,7 \times 10^{-5}$ bis $9,8 \times 10^{-6}$). Eine ausreichende Filterung ist damit gegeben. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben, wenn auf die Versickerung von Oberflächenwasser von Straßen sowie auf den Bau von Rigolen verzichtet wird. Weitere detaillierte Aussagen können dem Bodengutachten (Anlage zum Bebauungsplan) entnommen werden.

6.4 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Ortsgemeinde Fleringen erstellt. Die entstehenden Kosten werden auf die einzelnen Grundstücke beim Grundstücksverkauf umgelegt; dies gilt ebenfalls für die Kosten der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

6.5 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Erfordernissen der Landespflanze, der Orts- und vor allem der Landschaftsbildgestaltung und der Wasserwirtschaft von der Ortsgemeinde beschlossen. Dabei wurden Einschränkungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes als zumutbar erachtet.

6.6 Flächenbilanzierung und Kosten

allgemeines Wohngebiet (WA)	7.973,31 m ²	(51,54 %)
Verkehrsfläche	5.250,64 m ²	(33,94 %)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	127,20 m ²	(0,82 %)
öffentliche Grünfläche	461,70 m ²	(2,98 %)
private Grünfläche	1.658,52 m ²	(10,72 %)
Gesamtflächen Bebauungsplan „Johannespaisch“ (ohne Ausgleichsfläche)	15.471,37 m²	(100,00 %)
Ausgleichsfläche außerhalb	2.845,56 m ²	
Gesamtfläche Bebauungsplan „Johannespaisch“	18.316,93 m²	

Die Kosten der Erschließung sowie die Kosten der Vermessung werden gemäß Erschließungssatzung anteilig auf die Eigentümer / Anlieger umgelegt. Dabei werden die Kosten für die Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung direkt vom jeweiligen Versorgungsträger auf die einzelnen Anlieger umgelegt, die übrigen, unten aufgeführten Erschließungskosten werden mit einem 10%-igen Gemeindeanteil finanziert. Dies erfolgt durch entsprechende Haushaltsmittel der Ortsgemeinde Fleringen.

Die übrigen Kosten der privaten Versorger (RWE, Telekom usw.) werden direkt mit dem jeweiligen Anschlussnehmer abgerechnet, d.h. sie werden nicht über die Gesamtmaßnahme abgewickelt.

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes sowie für die Erschließung belaufen sich wie folgt:

Ausbau der Erschließungsstraße (Wohnstraße 3,50 m mit einseitiger Rinne)	40.000,00 €
Kanalbaumaßnahmen	55.000,00 €
Wasserversorgung (ist vorhanden)	
Straßenbeleuchtung	10.000,00 €
Maßnahmen zur Grünordnung	5.000,00 €
Gesamtsumme	110.000,00 €

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fleringen
„Johannispaisch“

Begründung zum Bebauungsplan

6.7 Bearbeitung

Der Bebauungsplan wurde über EDV erstellt. Zur Bearbeitung wurden aktuelle Rahmenkarten im TIF-Format vom Katasteramt Prüm zur Verfügung gestellt.

6.8 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage). Die Begründung, die aus dem städtebaulichen Teil (Teil I) und dem landespflegerischen Planungsbeitrag mit Entwässerungskonzept (Teil II) besteht, ist Anlage zum Bebauungsplan.

Aufstellung:

Bebauungsplan " Johannespaisch "
Ortsgemeinde Fleringen

Fleringen, den

Ortsbürgermeister



08.12.2005