



Ortsgemeinde Ehlenz

Bebauungsplan Teilgebiet ‚Banzenbach‘ - Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet‘

Begründung und Umweltbericht Teil 1: Begründung Stand: Juli 2008

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

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

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

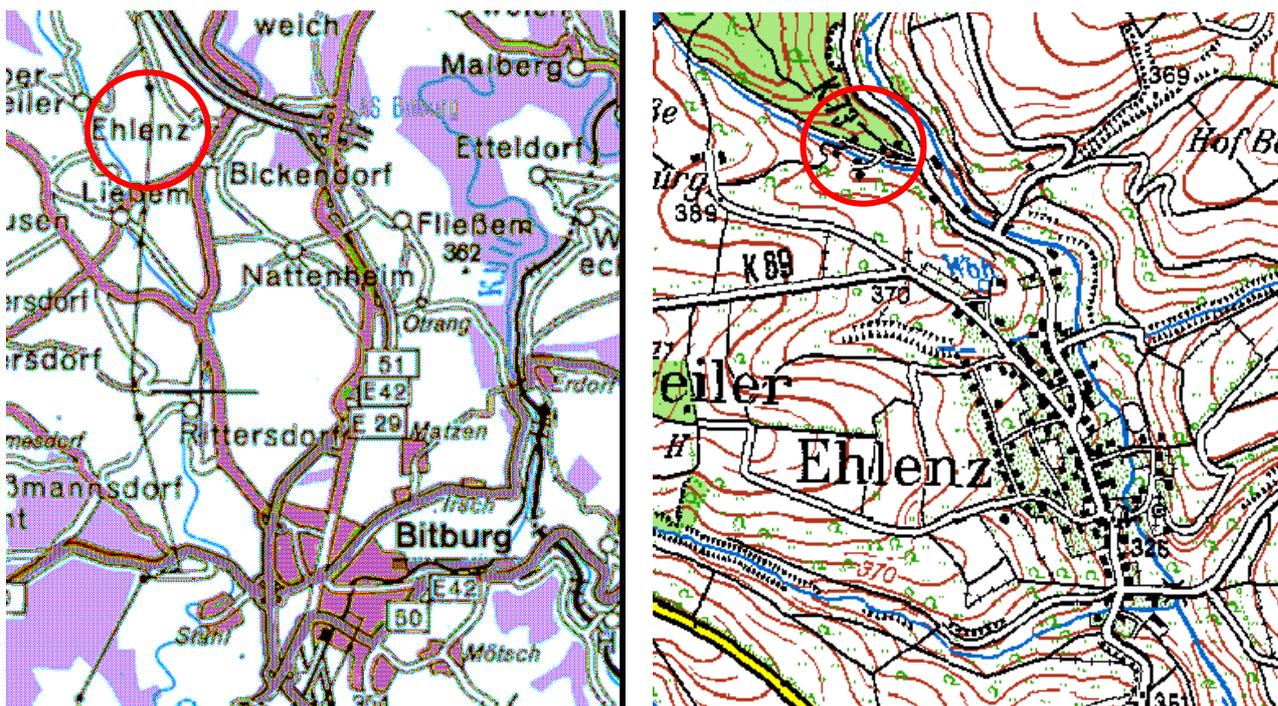
TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	3
3 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	4
3.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE.....	4
4.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.3 DURCHFÜHREN DER UMWELTPRÜFUNG.....	5
4.4 CHRONOLOGIE DES PLANVERFAHRENS.....	5
5 BEBAUUNGSKONZEPT.....	6
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	6
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	7
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	8
5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5.1 VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN (DEZENTRALE OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG):.....	8
5.2 ERHALT VON GEWÄSSERN	8
5.3 ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG UND ZUORDNUNG	8
6 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBYAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....	8
6.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND WERBEANLAGEN.....	8
7 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	9
7.1 ENERGIEVERSORGUNG UND -EINSPARUNG.....	9
7.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / ABWEICHUNG VON LANDESPFLÉGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	9
7.3 ALTABLAGERUNGEN	10

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Ehlenz hat sich im Bereich ‚Banzenbach ein Wochenendhausgebiet entwickelt, welches noch nicht durch eine konkrete Bebauungsplanung erfasst ist. In diesem Bereich sollen nun zwei weitere Wochenendhäuser errichtet werden. Da der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Sondergebiet für Wochenendhäuser darstellt, besteht nun die Möglichkeit das gesamte Gebiet mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei sollen bereits bestehenden Wochenendhäuser gesichert und potenzielle Bauflächen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung ausgewiesen und die hierfür notwendigen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass sich die zukünftige bauliche Nutzung hinsichtlich der Art, des Maßes und der Bauweise gestalterisch in die Landschaft eingebunden wird. Dazu sollen die geplanten Bauvorhaben u.a. nach ihrer Fertigstellung landschaftsgerecht eingegrünt und landespflegerisch wertvolle Teilbereiche im Plangebiet sollen erhalten werden.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES



Abbildungen: Lage des Plangebietes (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TOP 50)

Die Ortsgemeinde Ehlenz liegt 10 km nordwestlich der Kreisstadt Bitburg im Tal des Ehlenzbaches auf einer Höhe von 320 m über NN. Verkehrlich ist die Ortsgemeinde über die K74 und L6 an die Stadt Bitburg und die Bundesstraße B51 in Richtung Trier angebunden. Über die K74 erfolgt ebenfalls die Anbindung an die A60 in Richtung Prüm und Wittlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ehlenz:
Flur 2, Flurstücke Nr. 269 und 270

Flur 9, Flurstücke Nr. 56/2 tlw., 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 58/1, 167 tlw., 172/4 tlw., 181/1, 181/2 und 198 und umfasst eine Größe von ca. 2,0 ha. Die genauen räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung.

3 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

3.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist sehr heterogen ausgeprägt. Neben vier bereits vorhandenen Wochenendhäusern wird das Plangebiet im nördlichen Bereich durch Wald und im südlichen Bereich durch Weiden geprägt. Durch das Plangebiet verläuft der unter Schutz stehende Banzenbach, des weiteren stehen auch vorhandenen Felsfluren unter Schutz.

Die vorhandenen Gebäude sind heterogen hinsichtlich ihrer Grundfläche, Haustypen und Lage im Gelände. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt wie bisher über die Straße ‚Banzenbach‘. Die vorliegende Planung führt in diesem Zusammenhang zu keinen Änderungen. Nach Realisierung der geplanten Wochenendhäuser bzw. der Legung neuer Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung ist die Erneuerung der Teerschicht der Straße ‚Banzenbach‘ vorgesehen.

Die Erschließung für Wasser und Kanal liegen ordnungsgemäß vor. Die geplante Wochenendhausbebauung führt zu keinen wesentlichen zusätzlichen Belastungen bzw. Engpässen für die örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur. Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und der Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

Das Vorhaben im Bereich Banzenbach liegt derzeit im Außenbereich, in einem Gebiet mit bereits vorhandenen Wochenendhäusern, welche insgesamt durch eine konkrete Bebauungsplanung noch nicht erfasst sind.

4.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das Plangebiet liegt laut Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) in einem (sehr großräumigen) Erholungsraum. Dieser Erholungsraum dient dem lokalen / regionalen Fremdenverkehr.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zu. Darüber hinaus ist im RROP der überwiegende Teil des Plangebietes als ‚Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche‘ dargestellt. Im Entwurf zum Freiraumkonzept für den neuen RROP wird die hier überplante Fläche ohne jeglichen Vorbehalt / Vorrang dargestellt. Im Bereich ‚Banzenbach‘ sind bereits Wohngebäude vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass im gesamten Plangebiet keine landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen und daher auch für die weitere Bebauung keine derartigen Flächen in Anspruch genommen werden, gehen mit der Planung kein Verluste an landwirtschaftlichen Nutzflächen einher.

Weiterhin liegt das Plangebiet (lt. RROP) in einem (sehr großräumigen) Vorranggebiet für Erholung (für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung gut geeignetes Gebiet).

Das - noch unverbindliche - Regionale Freiraumkonzept (Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan, Stand 2001) stuft die örtliche ‚Banzenbachaue‘ als Vorranggebiet für den Arten- und Biotop-

schutz ein. Die nördlichen Waldflächen gehören zu einem geplanten Vorranggebiet für die Forstwirtschaft (Wald ‚Scheid‘).

4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan sind Teile des Geltungsbereichs als Sondergebiet ‚Wochenendhäuser‘ dargestellt. Darüber hinaus sind umweltbezogene Darstellungen des Flächennutzungsplanes getroffen worden. Demnach sind die nördlichen Waldflächen im Bestand zu erhalten. Der ‚Banzenbach‘ ist als Fließgewässer mit Uferrandstreifen zu erhalten. Schließlich sind vorhandene Flächen für die Landwirtschaft zu erhalten (vorwiegend Grünland). Die vorliegende Bebauungsplanung ist im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

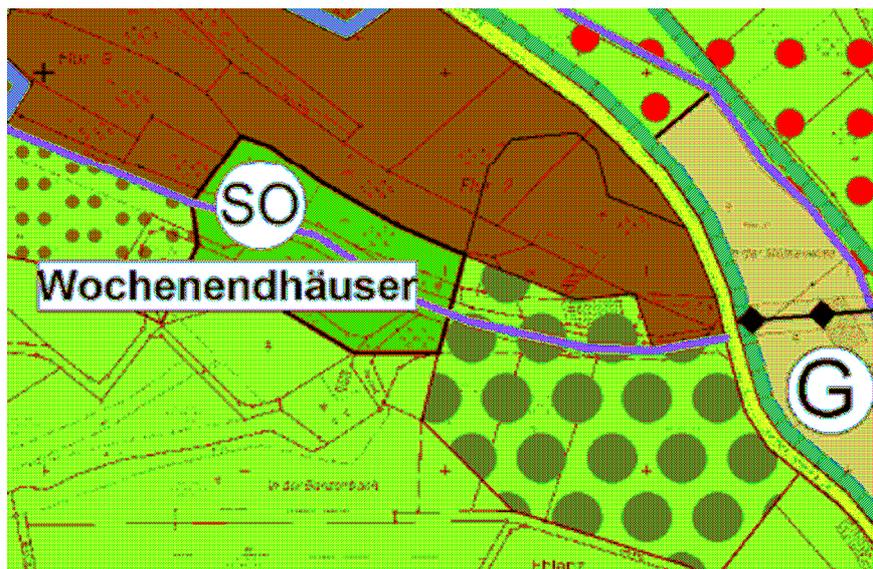


Abbildung 1: Darstellung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land

4.3 DURCHFÜHREN DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Planung ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht fest zu halten und in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

4.4 CHRONOLOGIE DES PLANVERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ehlenz hat in seiner Sitzung am 02.07.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Teilgebiet ‚Banzenbach‘ beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gebiet geschaffen werden.

Beteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer zweiwöchentlichen Offenlage der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land in der Zeit vom 05.11 2007 bis einschließlich 19.11.2007 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (incl. Nachbargemeinden) nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 2007

Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer zweiwöchentlichen Offenlegung der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land in der Zeit vom 21.04.2008 bis einschließlich 21.05.2008 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (incl. Nachbargemeinden) nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2008.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ehlenz hat in seiner Sitzung am ### 2008 den Satzungsbeschluss zum Bauungsplan Teilgebiet ‚Banzenbach‘ beschlossen.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bauungskonzept für das Flurstück 269 der Flur 2 sieht die Errichtung von zwei einzelnen Wochenendhäusern am Hang vor. Die Erschließung setzt im oberen Bereich der Straße ‚Banzenbach‘ an (Voraussetzung: Öffnung der hier befindlichen Mauer) und orientiert sich am natürlichen Verlauf des Geländes. Die neu geplanten Wochenendhäuser liegen nördlich und östlich des Erschließungsansatzes und damit auch zum Teil höhenversetzt zur Erschließung. Die Garagen können jedoch höhenversetzt errichtet werden, um der Geländeneigung zu entsprechen. Da sich die neu geplanten Wochenendhäuser in den Hang eingraben, ist - zum Abstützen des Geländes – der Bau einer Natursteinmauer auf der rückwärtigen Seite der Gebäude vorgesehen.

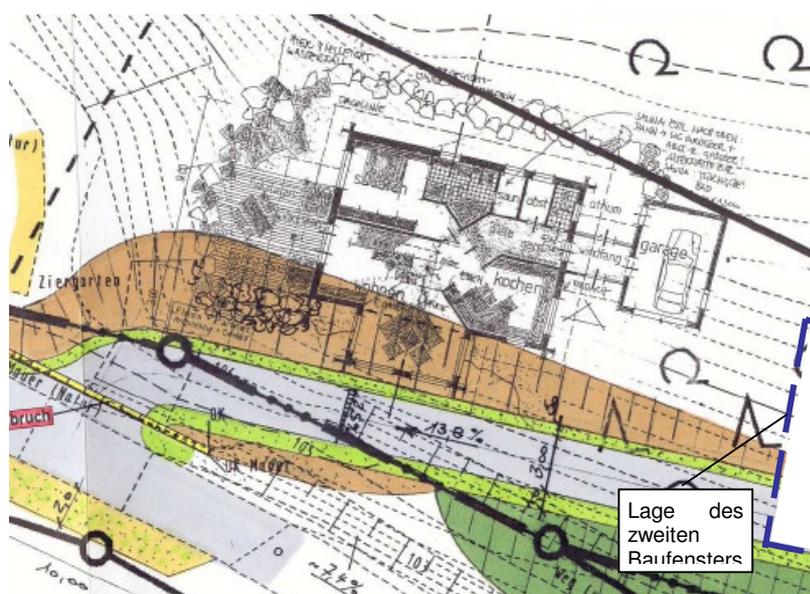


Abbildung 2: Erschließung und Lage der geplanten Wochenendhäuser

TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der vorhandenen Nutzung des Plangebietes und der Tatsache, dass die Planungsabsicht darin besteht, diese Nutzungsart grundsätzlich fortzuführen, ist als Art der baulichen Nutzung gemäß § 10 (3) BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhäuser‘ festgesetzt. Die Wochenendhäuser dienen ihrer Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten Auf-

enthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit. Der Satzteil ‚in sonstiger Freizeit‘ dient der Vervollständigung der Zweckbestimmung. Er umfasst z.B. den Fall eines gesetzlichen Feiertages oder eines Freitagnachmittages, der von der übrigen Zweckbestimmung nicht erfasst werden. Zudem kann sich der zeitlich begrenzte Aufenthalt auch auf einen längeren Zeitraum wie z.B. die Sommerferien erstrecken.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Wochenendhausgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Grundfläche der Wochenendhäuser, d.h. die Grundrissgröße der einzelnen Gebäude ist nach § 10 (3) Satz 3 BauNVO zwingend festzusetzen. Sie hat sich - als Festsetzungselement des Maßes der baulichen Nutzung nach der besonderen Eigenart des Gebietes zu richten. Die BauNVO hat dabei kein einheitliches Höchstmaß bestimmt. Im Bestand bestehen bereits Wochenendhäuser mit Größen zwischen 70 m² und 150 m². Die festgesetzte Grundfläche von 160m² dient dazu, in diesem Gebiet etwas geräumigere Wochenendhäuser unterzubringen, die den heutigen, höheren Komfortansprüchen genügen. Ergänzend zur festgesetzten Grundfläche dient die festgesetzte Grundflächenzahl der Regelung zusätzlicher im Wochenendhausgebiet allgemein zulässiger Anlagen wie Stellplätze und Garagen §12 (2) BauNVO und Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO.

Auf die zusätzliche Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser und der Zahl der Vollgeschosse bereits eindeutig bestimmt ist.

Zur Erhaltung des vorhandenen Umgebungscharakters und insbesondere zur Minimierung der talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firshöhe. Die zulässigen Trauf- und Firshöhen sind so bemessen, dass der Ausbau von einem Voll- und einem Dachgeschoss möglich ist. Für den neu zu bebauenden Teil des Plangebietes, der bereits vermessen wurde, wird als Bezugshöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe über NN angegeben. Für die vorhandenen Gebäude, die sowohl bezüglich ihres Abstandes als auch hinsichtlich ihrer Höhenlage sehr unterschiedlich zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, wird die unmittelbar angrenzende, (öffentliche oder private) bereits vorhandene Verkehrsfläche als Bezugspunkt festgesetzt.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Wochenendhausgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind, was sowohl der bereits vorhandenen Bebauung als auch der typischen Nachfrage im Bereich von Wochenendhäusern entspricht.

Die Baugrenzen werden entsprechend der bereits bestehenden Bebauung unter Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabständen so angeordnet, dass Spielraum für untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten unter Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung möglich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten Wochenendhäuser sind dabei so festgelegt, dass in den vorderen zum Straßenraum orientierten Flächen die Anlage von privaten Vorgärten möglich ist. Dies dient der besseren Einbindung der Neubauvorhaben in das bereits stark durchgrünte Gebiet.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Stellplätze werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Um weitere Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen, sind nicht überdachte Stellplätze zudem zwischen der erschließenden (öffentlichen oder privaten) Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN (DEZENTRALE OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG):

Auf den privaten Baugrundstücken ist das hier – auf den versiegelten Flächen (z.B. Dachflächen) - anfallende unbelastete Oberflächenwasser in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern und / oder zurückzuhalten. Diese Maßnahmen zusammen sind erforderlich, um den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt, d.h. Beeinträchtigungen, welche v.a. durch Versiegelung und Befestigung zu erwarten sind, zu reduzieren. Bei einem Rückhalte – bzw. Versickerungsvolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche werden die Ziele der Regenwasserbewirtschaftung eingehalten.

5.2 ERHALT VON GEWÄSSERN

Das im Plangebiet verlaufende Gewässer 3.Ordnung ist zu erhalten. Das Gewässer selber ist auf der Grundlage des § 28 Landesnaturschutzgesetz geschützt. Zudem regelt sich der Schutz der angrenzenden Flächen nach dem Landeswassergesetz.

5.3 ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG UND ZUORDNUNG

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen, um Eingriffe und / oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abfangen zu können.

6 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

6.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND WERBEANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons, so dass – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – ein gutes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gewährleistet wird.

Daher wird das Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Lediglich stärker geneigte Dächer sind als ortstypisch anzusehen. Zusätzlich zu den vorgegebenen Formen wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien und Farben vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an dem bereits bebauten Neubaugebiet der Ortsgemeinde Ehlenz. Da insbesondere leuchtendrote sowie glänzende Dachendeckungen eine fernwirksame Fremdwirkung entfalten können sind diese – mit Ausnahme der

ebenfalls reflektierenden aber aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen sinnvollen Solaranlagen – innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Das gleiche gilt für absolut untypische sonstige Färbungen, wie z.B. grüne, gelbe oder blaue Dächer, die ebenfalls das Landschaftsbild negativ beeinflussen würden.

Der Baufreiheit wird seitens des Ortsgemeinderates der Vorrang vor weiteren Gestaltungsregelungen eingeräumt. Der Grund hierfür liegt u.a. in der Tatsache, dass sich die Baustruktur des Gebietes bereits heute inhomogen darstellt, und keine eindeutige Ortstypik festzustellen ist. Einer größeren Regelungsdichte würde es daher an gewichtigen öffentlichen Belangen und den notwendigen Anlässen fehlen.

7 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE

7.1 ENERGIEVERSORGUNG UND -EINSPARUNG

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

Nutzung regenerativer Energiequellen - Solarenergie

Ein Grundsatz des Regionalen Raumordnungsplans ist, dass die Voraussetzungen für eine optimale Nutzung der Solarenergie in der Region Trier verbessert werden sollen. Das Regionale Energiekonzept für die Region Trier stellt fest, dass aufgrund der durchschnittlichen jährlichen Sonnenscheindauer die gesamte Region für eine solarenergetische Nutzung gut geeignet ist. Die Nutzung der Solarenergie ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden zu erleichtern, in dem im Rahmen der Bauleitplanung bereits die optimale Neigung der Dachflächen und ihre Ausrichtung berücksichtigt wird. Empfohlen wird für die Region Trier eine Ausrichtung der Dachflächen in den Sektor Südost bis Südwest und eine optimale Dachneigung von 30 – 55% (entspricht in etwa einer Dachneigung zwischen 16° und 29°).

Das Plangebiet ‚Banzenbach‘ wird in mittels einer von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Straße erschlossen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Gebiet um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, dessen technische und verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist. Hier soll lediglich die Möglichkeit geschaffen werden, zu den bereits vorhandenen Wochenendhäusern zwei zusätzliche Wochenendhäuser zu errichten. Für die bestehende Bebauung bestehen keine Möglichkeiten mehr, die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Energieversorgung und –einsparung zu verändern. Für die neu geplanten Wochenendhäuser und für zukünftig - bei Abgang eines bestehenden Gebäudes – neu zu errichtende Wochenendhäuser ist aufgrund der Tatsache, dass auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet wurde, eine Ausrichtung der Dachflächen nach Südosten möglich. Im Plangebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu errichten. Damit ist eine optimale Ausrichtung der Dächer bzw. Dachneigung für die Errichtung von Solaranlagen möglich.

7.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / ABWEICHUNG VON LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Zahlreiche im Umweltbericht unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen sind im Rahmen von geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt. Bei vielen der zur vorliegenden Bauleitplanung getroffenen naturschutzfachlichen Zielvorstellungen musste allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden.

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie beispielsweise die Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung:

- Verminderung der Barrierewirkung der bereits vorhandenen Sonderbaufläche (Wochenendhausgebiet)
- Erhalt und Förderung der natürlichen Dynamik und der Funktion im Landschaftshaushalt vorhandener naturnaher (geschützter) Gewässer(biotoptypen)
- Erhalt vorhandener Waldflächen
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Erhalt von Grünland

sowie folgende Zielvorstellungen der konkretisierten Grünordnungsplanung:

- Schutz vorhandener Felsen / Felsfluren
- Erhalt von Krautbeständen / Säumen
- Vermeidung einer (weiteren) Veränderung der (einst) hohen Reliefnaturnähe durch (weitere) Zersiedlung
- Durchführung von Grundwasserschutzmaßnahmen (örtlich hohe Schutzwürdigkeit)
- Renaturierung / Freilegung verrohrter Quellbachabschnitte
- Eigenentwicklung von Schlagfluren (dauerhafte natürliche Sukzession)
- Extensivierung der Grünlandnutzung

nicht oder nur sehr bedingt mit der bereits vorhandenen Bebauung / Nutzung sowie der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren und / oder nicht im Bebauungsplan regeln. Ebenso sind die allgemeinen Zielvorstellungen zum Bodenpotential sowie zum Relief nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet Neuversiegelungen von Böden sowie umfangreiche geländeverändernde Erdmassenbewegungen zu erwarten.

Jedoch sind sämtlich im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen wird durch eine verbindliche Festlegung in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Infolge der Durchführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen ‚Ehlenzbach‘ und ‚Hädelsberg‘ kann die Kompensation der zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

7.3 ALTABLAGERUNGEN

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen / Altlasten bekannt. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen kann aber nicht zu 100% ausgeschlossen werden. Allerdings liegen keinerlei diesbezüglicher Hinweise vor.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Banzenbach“ – (SO) Wochenendhausgebiet der Ortsgemeinde Ehlenz

Ehlenz, den 14.08.2008

gez. Alfred N o b e r
(Ortsbürgermeister)