



Ortsgemeinde Rittersdorf

Bebauungsplan „Beim Königskreuz“

Begründung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Februar 2023



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSVERLAUF	6
3	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAAUNGSPLANES	6
4	BESTANDSBESCHREIBUNG	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERFAHRENSART	10
6	PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN.....	11
6.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	11
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	11
6.3	Bedarfsnachweis	12
6.4	Prüfung von Alternativen	12
6.5	Natur- und Umweltschutz	12
6.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	13
6.7	Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes	13
6.8	Entwässerungskonzept.....	14
6.8.1	Schmutzwasser	14
6.8.2	Regenwasser.....	14
6.8.3	Starkregen	15
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	16
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	16
7.2	Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	16
7.3	Immissionsschutz	16
8	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
8.3	Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen	19
8.3.1	Zahl der Vollgeschosse	19
8.4	Bauweise	20
8.5	Baugrenzen	20
8.6	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	20
8.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 21	
8.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	21
8.9	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	22
8.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	22
8.11	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	23
8.12	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die	



Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	23
8.13 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote	24
8.1 Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	25
9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	26
9.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	26
9.2 Werbeanlagen	27
9.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 10 Abs. 4 LBauO).....	27
9.4 Gestaltung von Einfriedigungen.....	27
9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	27
9.6 Stützmauern	28
9.7 Abfallbehälter.....	28
9.8 Stellplätze und Garagen	28
10 FLÄCHENBILANZIEURUNG	29
11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	29
11.1 Siedlungsstruktur	29
11.2 Städtebau	29
11.3 Erschließung des Plangebiets, landwirtschaftlicher Verkehr	30
11.4 Wasser.....	30
11.4.1 Schmutzwasser.....	30
11.5 Niederschlagswasser und Starkregen	30
11.5.1 Gewässer	30
11.5.2 Grundwasser.....	31
11.6 Boden	31
11.7 Natur und Ökologie.....	31
11.8 Klima.....	31
11.9 Landwirtschaft.....	31
11.10 Landschaftsbild.....	32
11.11 Zusammenfassung.....	32
12 ABWÄGUNG	32
13 UMSETZUNG	33
14 KOSTEN	33



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte (maßstabslos)	7
Abbildung 2: Geltungsbereich (maßstabslos).....	7
Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) sowie Höhenlinien (rot) und Tiefenlinien (hellblau)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan von 2014 (rot: Plangebiet).....	11
Abbildung 5: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Rittersdorf (rot: Plangebiet)	12
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept	14
Abbildung 7: Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland	15
Abbildung 8: Konzept zur Ableitung des Außengebietswassers von oberhalb der L5	15

Fotoverzeichnis

Foto 1: Blick auf das Plangebiet von Nordwest (Zufahrt von Kreisstraße)	9
Foto 2: Einlaufbauwerk	9
Foto 3: Blick von Süden auf Feldweg zwischen "Auf Hasselt" (links) und Plangebiet (rechts)	10



1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ trägt die Gemeinde Rittersdorf zu ihrer weiteren Entwicklung bei. Grund für die Entscheidung zur Ausweisung von Wohnbauland waren zahlreiche Anfragen von Bauwilligen aus der Gemeinde selbst sowie von Auswärtigen, die gerne in Rittersdorf bauen möchten.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich somit aus dem Bedarf der Ortsgemeinde Rittersdorf neues Bauland zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ wird ein neues Wohngebiet in der Gemeinde geschaffen, das an bestehende Strukturen angrenzt.

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neuen Wohnraum zu schaffen, der die große Nachfrage an Wohnbauland in der Ortsgemeinde deckt.

Es soll den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende Dorfentwicklung Rechnung getragen werden in Bezug auf die der Gemeinde Rittersdorf zugeordnete besondere Funktion des Wohnens und der Landwirtschaft.

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll

- die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde Rittersdorf ermöglichen
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen
- dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.



2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt gemäß Abschnitt 1 und Abschnitt 3 des BauGB.

Der Gemeinderat Rittersdorf hat am 20.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ beschlossen. Nach Beratung über den Entwurf wurde der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.08.2020 in den „Rathaus Nachrichten“ der Verbandsgemeinde Bitburg Land 2020/.. ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 24.08.2020 im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel vom bis einschließlich statt, mit Schreiben vom wurde um Stellungnahme gebeten.

Am hat der Gemeinderat Rittersdorf über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage des Bebauungsplans „Beim Königskreuz“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am in den „Rathaus Nachrichten“ der Verbandsgemeinde Bitburg Land Ausgabe 2020/.. ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel vom bis einschließlich statt, mit Schreiben vom wurde um Stellungnahme gebeten.

Am hat der Gemeinderat Rittersdorf über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan „Beim Königskreuz“ gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Rittersdorf liegt rund 3km nordwestlich der Kreisstadt Bitburg an der Landesstraße 5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Rittersdorf. Das Gebiet liegt im Südosten der Gemeinde und wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet.

Eigentümer der o. g. Fläche ist die Gemeinde Rittersdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

Folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Rittersdorf sind von der Planung betroffen:
32, 36, 39, 40, 41, 67 (tlw.), 68

Außerdem teilweise das Flurstück, 128/54 von Flur 6, der Gemarkung Rittersdorf.

Die genaue räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

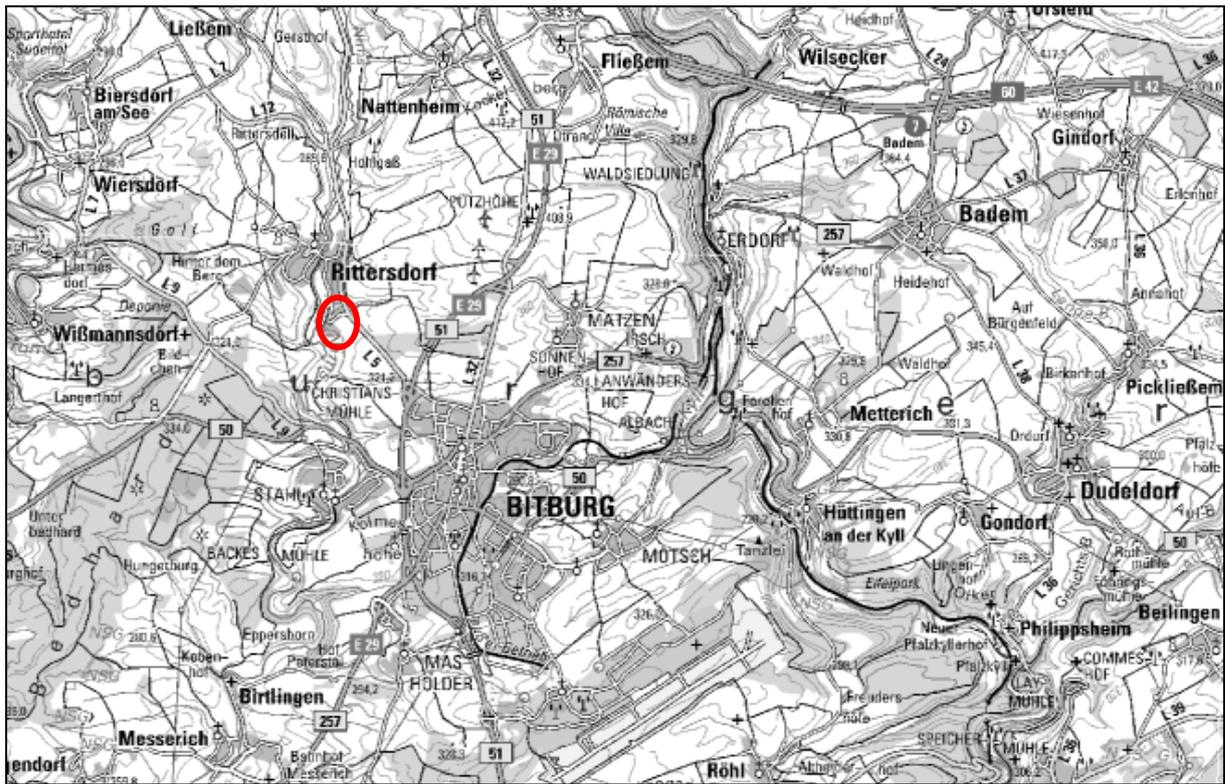


Abbildung 1: Übersichtskarte (maßstabslos)

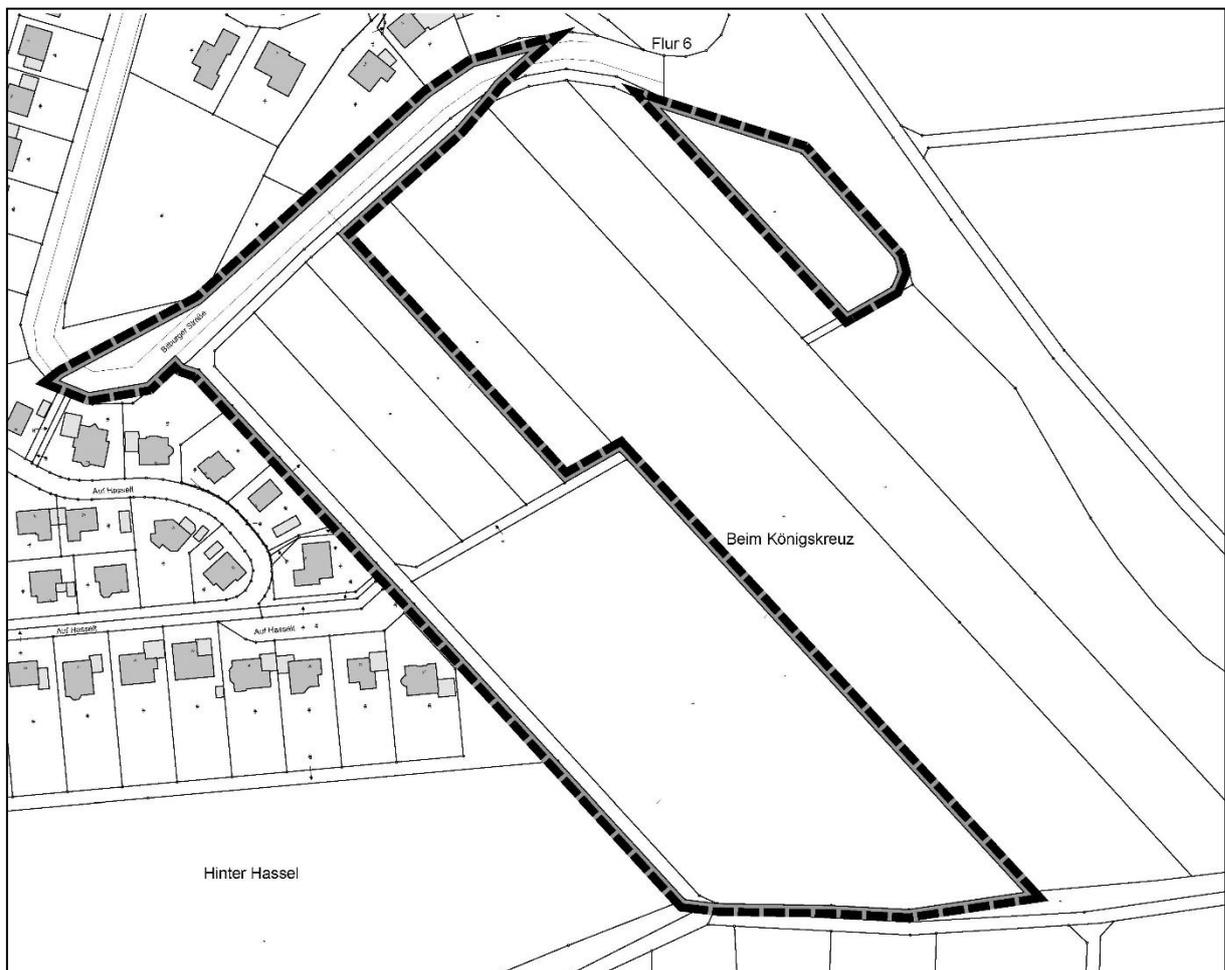


Abbildung 2: Geltungsbereich (maßstabslos)

4 BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Rittersdorf, an der K67 am Ortsausgang in Richtung Bitburg.

Westlich grenzt die Fläche an das bestehende Wohngebiet „Auf Hasselt“ an. Östlich befinden sich Ackerflächen, die in ca. 140m Entfernung vom Plangebiet von der L5 durchquert werden. Nach Süden wird die Fläche von einem Graben mit Baum- und Heckenbewuchs abgegrenzt, anschließend folgen weitere Ackerflächen.

Das Plangebiet ist insgesamt leicht südwestlich exponiert und fällt von ca. 310 m ü. NN im Osten auf ca. 305 m ü. NN im Westen. In der Mitte des Plangebiets verläuft eine natürliche Tiefenlinie, deren Wasser oberhalb des Wohngebietes „Auf Hasselt“ abgefangen und über ein Einlaufbauwerk (vgl. Foto 2) in einem verrohrten, künstlichen Gewässer III. Ordnung in den südlich gelegenen Graben geleitet wird. Dieser leitet das Oberflächenwasser südwestlich des Plangebiets in die Nims (Gewässer II. Ordnung).

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt, lediglich die Fläche unter der das oben beschriebene künstliche Gewässer verläuft ist eine Grünfläche.

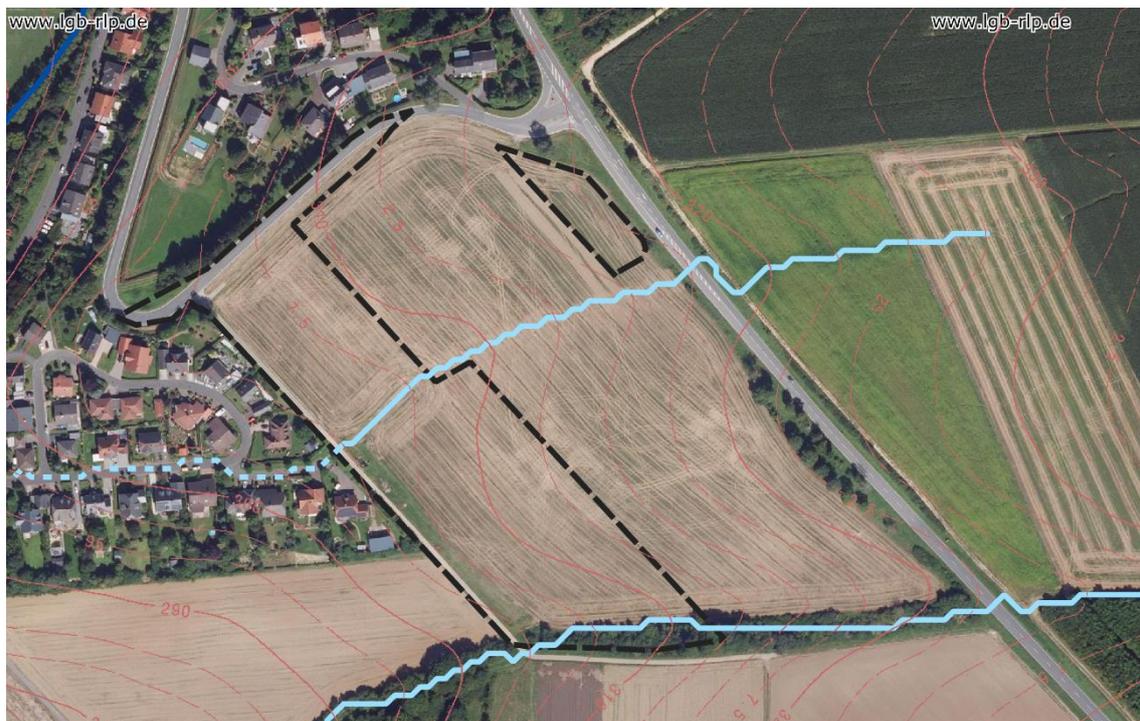


Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) sowie Höhenlinien (rot) und Tiefenlinien (hellblau)



Foto 1: Blick auf das Plangebiet von Nordwest (Zufahrt von Kreisstraße)



Foto 2: Einlaufbauwerk



Foto 3: Blick von Süden auf Feldweg zwischen "Auf Hasselt" (links) und Plangebiet (rechts)

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERFAHRENSART

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang keine Satzung / kein Bebauungsplan aufgestellt. Es liegt somit kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vor.

Angrenzend ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Hasselt“ vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung des südöstlichen Bereichs der Gemeinde und schließt bisher nicht bebaute Flächen am Ortsrand der Gemeinde mit ein.

Der Bebauungsplan „Beim Königskreuz“ wird im „klassischen“ (zweistufigen) Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB entwickelt.

6 PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

6.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Um möglichst einen aktuellen Status wiedergeben zu können, werden an dieser Stelle nicht nur die Vorgaben des bestehenden Raumordnungsplanes der Region Trier von 1985/1995 betrachtet, sondern auch die des Entwurfes zum neuen regionalen Raumordnungsplan mit Stand vom Januar 2014.

Im regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier von 1985/1995 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und wird von einem geplanten Wasserschutzgebiet überlagert. Der Gemeinde Rittersdorf sind die Funktionen „Landwirtschaft“ und „Wohnen“ zugewiesen.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier weist der Gemeinde Rittersdorf die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Landwirtschaft“ sowie „Erholung und Freizeit“ zu. Für die Bereiche des Geltungsbereichs ist keine Nutzung vorgegeben, sie wird jedoch von einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet fördert die aktuelle und zukünftige besondere Funktion „Wohnen“ der Gemeinde Rittersdorf.

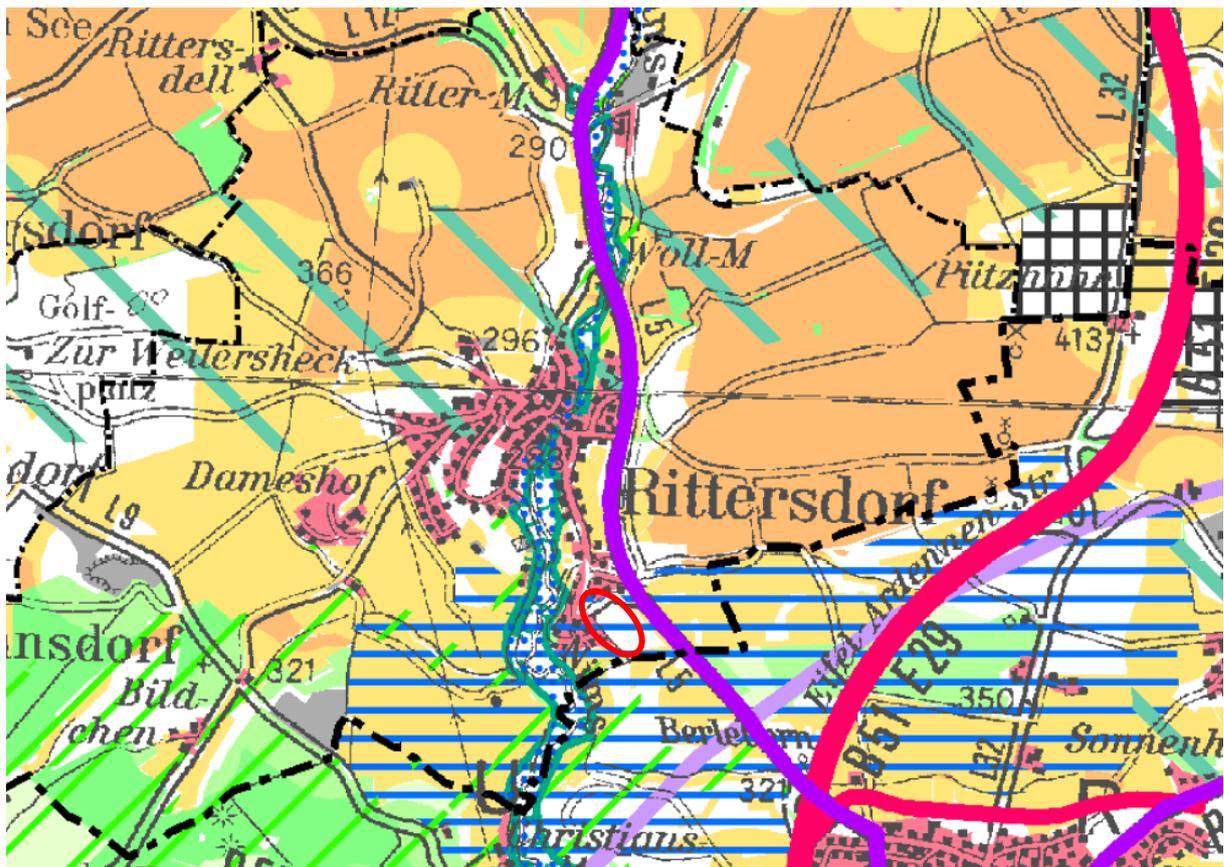


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan von 2014 (rot: Plangebiet)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land von 2006 ist das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt (siehe Abb. 2).

Somit kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden und es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

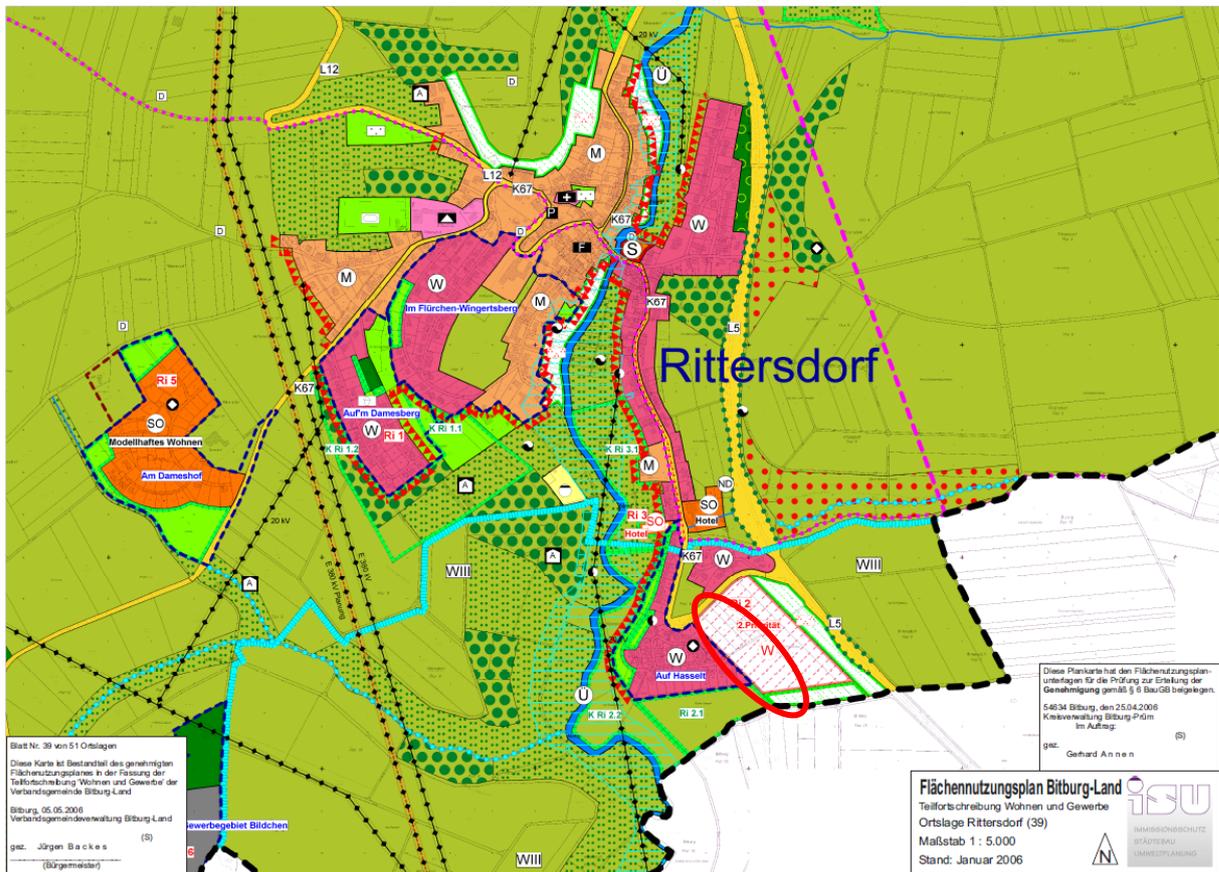


Abbildung 5: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Rittersdorf (rot: Plangebiet)

6.3 Bedarfsnachweis

6.4 Prüfung von Alternativen

Im Jahr 2019 wurden in einer städtebaulichen Studie mehrere potenzielle Flächen untersucht, die für die Ausweisung von Wohnbaugebiet geeignet sein könnten. Dabei belegte die nun gewählte Fläche den 3. Rang. Da sich die besser geeigneten Flächen jedoch in Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung stehen, fiel die Entscheidung auf die gemeindeeigenen Flächen, die nun überplant werden.

6.5 Natur- und Umweltschutz

Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Bitburg-Prüm (VBS)

Die Zielekarte des Landesamts für Umwelt (Stand 09.08.2022) der VBS stellt als Zielkategorie für die Fläche eine „Biotopverträgliche Nutzung“ des Biotopbestandes dar. Als Biotoptypenbestand werden „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen und Pionervegetation“ angegeben.



Schutzgebiete/-objekte nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es sind keine Schutzgebiete / -objekte vom Planungsvorhaben betroffen.

Wasserschutzgebiete nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Bitburg-Steinebrück – Nr. 142“.

Amtliche Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz, Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG +§15 LNatSchG

Im Planungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung liegen keine kartierten Biotope. Das nächste gelegene geschützte Biotop sind ein Quellbach ca. 225m nordöstlich des Plangebiets und die Nims in ca. 300m Entfernung

Natura 2000-Gebiete nach § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Es sind keine Natura 2000-Gebiete vom Planungsvorhaben betroffen.

Für weitere Informationen zum Natur- und Umweltschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der unter Punkt 1 aufgeführten Flächen ist die Gemeinde Rittersdorf.

Die Besitzverhältnisse sollen sich durch die Planung und Realisierung ändern. Eine Unterteilung des zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bereiches soll erfolgen, um spätere Teilveräußerungen zu ermöglichen.

6.7 Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes

Die Planung sieht vor im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Königskreuz“ ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung auszuweisen.

Es werden ca. 28 Grundstücke mit einer Größe zwischen 450 und 700m² für klassische Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung geschaffen was bis zu 56 Wohneinheiten entspricht.

Die verkehrstechnische Erschließung des bislang unbebauten Plangebietes wird mittels der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erfolgen, welche an die Kreisstraße 67 („Bitburger Straße“) angebunden wird. Sie wird eine Breite von etwa 6,25 m erhalten inklusive eines einseitigen Gehweges. Die Erschließungsstraße soll insgesamt mit ihrer Ausgestaltung einen Wohngebietscharakter unterstützen und zu einer geschwindigkeitsgedrosselten Durchfahrt animieren. Außerdem ist ein Fuß-/Radweg als Verbindung an das Gebiet „Auf Hasselt“ angelegt werden.

Unmittelbar im Mündungsbereich zur K67 wird ein Anschluss von der neuen Planstraße A an die vorhandenen Wirtschaftswege 1 und 2 hergestellt, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, ohne dass der landwirtschaftliche Verkehr durch das neue Wohngebiet fahren muss.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die neuen Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B). So werden Gefahrensituationen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen vermieden, da der für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen Wirtschaftsweg nicht zur Erschließung der Grundstücke genutzt werden darf.

Zur Entwässerung des Plangebietes und als Schutz vor zufließendem Außengebietswasser sind Flächen für Gräben und eine Rückhaltemulde (Flächen A2a und A2b) vorgesehen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

6.8 Entwässerungskonzept

6.8.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über neue Anschlüsse in den vorhandenen Mischwasserkanal im Gebiet „Auf Hasselt“ eingeleitet und gelangt somit in die Kläranlage Rittersdorf.

6.8.2 Regenwasser

Zur Regenwasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt, welches mit der SGD Nord, Regionalstelle Trier vorabgestimmt ist. Dieses Konzept wird dem Bebauungsplan zum Verfahrensschritt der Beteiligung und Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Gemäß den Vorgaben zum Wasserschutzgebiet (Zone III), in welchem das Plangebiet liegt, darf das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen nicht im Gebiet in den Untergrund eingeleitet werden, sondern muss vorbehandelt werden. Das Konzept sieht deshalb spezielle Straßeneinlauffilter vor, die das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen so weit reinigen, dass es in die Rückhaltemulde und von dort in den Graben geleitet werden darf.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird über eine Regenwasserkanalisation in eine zentrale Rückhaltemulde in der Mitte des Plangebietes geleitet und von dort über einen Regenwasserkanal (ehemaliges künstliche Gewässer) gedrosselt und zeitlich verzögert in einen südlich angrenzenden Graben geleitet.

Das Regenrückhaltebecken hat ein Volumen von insgesamt ca. 850m³ für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und aus dem Außengebiet. Es ist für die Flächen des Plangebietes und des zufließenden Außengebiets auf ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt. Um eine zusätzliche Sicherheit zu schaffen wurde also, entgegen der Richtlinienempfehlung 10 bis 20-jährlichen Ereignisse für Innenbereiche, ein größeres Rückhaltevolumen kalkuliert.

6.8.3 Starkregen

Auf das Gebiet fließt gemäß den Karten des Landesamtes (siehe Abbildung 7) bislang Außengebietswasser von oberhalb der L5 gelegenen Flächen zu. Deshalb wurde bereits für das Gebiet „Auf Hasselt“ das oben beschriebene Einlaufbauwerk (siehe Foto 2) und das künstliche Gewässer zur Ableitung der Wassermengen angelegt.



Abbildung 7: Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland

Für den Schutz der nun geplanten Bebauung sind diese Anlagen jedoch nicht ausreichen, da sie unterhalb liegen. In Abstimmung mit der zuständigen SGD wurde zunächst geplant das von oberhalb der L5 zufließende Wasser unmittelbar hinter dem Durchlass unter der L5 abzuleiten und so das auf das Plangebiet zufließende Außengebiet zu verkleinern.

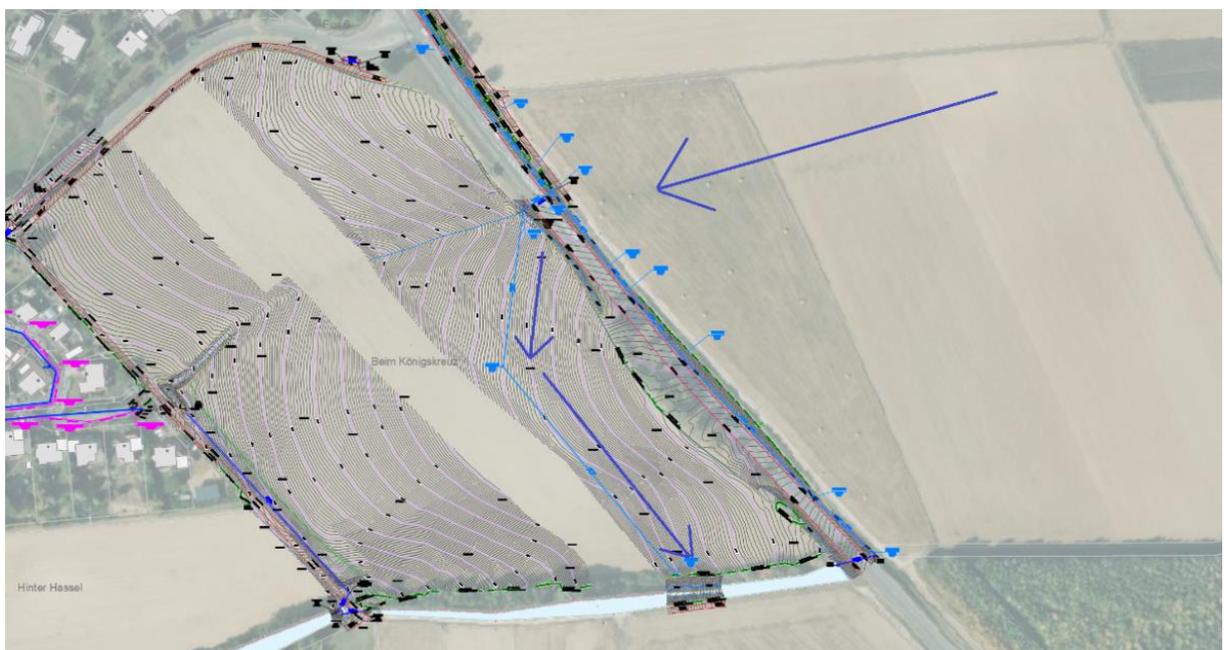


Abbildung 8: Konzept zur Ableitung des Außengebietswassers von oberhalb der L5



Um das Außengebietswasser unterhalb der L5 vor der geplanten Bebauung abzufangen, werden Außengebietsgräben entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiet angelegt, welche den Großteil des zufließenden Wassers abfangen und in eine zentrale Rückhaltemulde im Plangebiet leiten. Der südöstliche Teilbereich des Außengebietsgraben kann direkt in Richtung der Grünfläche A1a und den angrenzenden Graben am Rande des Plangebietes geleitet werden. Dort kann es breitflächig in der Grünfläche oder in den Graben abfließen. Das übrige Wasser wird von der zentrale Rückhaltemulde, in die auch das Oberflächenwasser von Straßen und Grundstücken aus dem Plangebiet geleitet wird, über einen Regenwasserkanal (ehemaliges künstliches Gewässer) gedrosselt in den Graben südlich des Plangebiets geleitet, welcher in ca. 320m Entfernung in die Nims mündet.

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beigelegt.

In Bezug auf die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und hieraus Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe abgeleitet.

Die Anforderungen, die sich aus dem Umweltbericht ergeben, wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert und werden somit auf dem gemeindeeigenen Grundstück durchgeführt.

7.2 Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beachtet. Hierzu dient die Aufstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

7.3 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Immissionen erkennbar, die negativ auf das Plangebiet und seine vorgesehene Nutzung als Wohngebiet wirken würden. Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe und die nächste überörtliche Straße (L5) befindet sich in ca. 140m Entfernung, sodass keine relevanten geruchlichen oder akustischen Belastungen zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die umliegenden, bestehenden Wohngebiete sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um die identische Nutzungsformen handelt.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ergeht ein Hinweis auf die für den Bereich dargestellte Radonkonzentration und die empfohlene Messung. Ebenfalls werden die beratenden Stellen genannt (LGB, Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt).



Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) im Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser.



8 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- 1) Wohngebäude
- 2) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- 1) Anlagen für Verwaltungen
- 2) Gartenbaubetriebe
- 3) Tankstellen

Begründung:

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und als Anpassung an die angrenzenden Wohngebiete wurden die zulässigen Nutzungen nach § 2 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO, zur Abweichung von den unter § 4 BauNVO genannten Nutzungen, wurde zur Feinsteuerung des Gebietes Gebrauch gemacht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich am Bestand angrenzender Wohngebiete und an einer sinnvollen Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Gesamtbild, bei Beachtung der zulässigen Obergrenzen der §§ 17 und 19 BauNVO.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- $GRZ = 0,4$
- Eine Überschreitung der GRZ ist bis zu 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Begründung:

Um die Grundstücke baulich in einem wirtschaftlich sinnvollen Maße ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich des Plangebietes auf 0,4 festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.



8.3 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:

- FH_{max} = Maximale Firsthöhe

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:

- GH_{max} = Maximale Gebäudehöhe.

$FH_{max} = 11m$

$GH_{max} = 8m$

Höhenbezugspunkt:

- Bezugspunkt FH_{max} und GH_{max} , = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG)
- Höhenlage OKFF EG = Höhe am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie, Höhe Oberkante Endausbau) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte
- Die OKFF EG darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen. Sie darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt – gemessen ab der höchsten angrenzenden Verkehrsfläche - hinausragen.

Begründung:

Zur Erhaltung des Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde über die zulässigen Höhenlagen und über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Firsthöhe beträgt maximal 11 m. Damit orientieren sich die Gebäudehöhe an der bestehenden Bebauung im angrenzenden Gebiet „Auf Hasselt“.

Damit wird grundsätzlich sichergestellt, dass durch überhöhte Gebäude keine maßgeblichen Höhenunterschiede von Gebäuden zwischen dem bestehenden Baugebiet und dem geplanten Baugebiet entstehen. Der Topographie folgend entsteht so eine natürliche Staffelung. Negative Auswirkungen z.B. durch Verschattung werden vermieden.

8.3.1 Zahl der Vollgeschosse

- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Kellergeschosse sind generell nicht zulässig.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen sind Maßbestimmungsfaktoren der dritten Dimension zur Bestimmung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können dabei kumulativ festgesetzt werden, wobei die jeweils engere Festsetzung greift.

Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Mit dieser Beschränkung sollen hohe Gebäude, die störend im Landschafts- und Ortsbild wirken können, verhindert werden, was auch im Hinblick auf die Lage des Baugebietes auf einer höher gelegenen Fläche relevant ist.

Das generelle Verbot von Kellergeschossen begründet sich mit der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und dient somit dem Schutz des Grundwassers, indem die Eingriffe in den Boden minimiert werden.



8.4 Bauweise

- *o – offene Bauweise*
- *Einzel- und Doppelhäuser*

Begründung:

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken.

Für den Bereich des Bebauungsplans „Beim Königskreuz“ wird als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) festgelegt. Weiterhin wird festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In der offenen Bauweise dürfen Gebäude entsprechend als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Um ein barriereartige Wirkung des Gebietes nach außen zu verhindern, wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Erlaubt sind demnach Einzelhäuser und Doppelhäuser. Eine geschlossene Reihenbebauung über drei oder mehr Grundstücke ist hingegen nicht erlaubt. Das Erfordernis der Festsetzung einer offenen Bauweise im Bereich „Beim Königskreuz“ begründet sich entsprechend im Interesse der Gemeinde, das geplante Ortsbild an das bestehende Ortsbild der näheren räumlichen Umgebung anzupassen und einen offenen Charakter des Gesamtbereichs zu entwickeln.

8.5 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

Begründung:

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Regelung der Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese so genannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

In den Wohngebieten entlang der K67 (WA a und WA b) wurde außerdem die 15m Bauverbotszone nach §22 LStrG berücksichtigt.

Entlang der Außengebietsgräben wurden die Baugrenzen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zum Schutz der Bebauung mit Abständen von mindestens 1,5m festgesetzt (WA b und WA d).

8.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

- *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig*
- *Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu errichten. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der*



Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Gegensatz zu Garagen und Carports von geringerer Raumwirksamkeit. Entsprechend dürfen Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen und Carports hingegen sind auf Grund ihres baulichen Charakters weitaus raumwirksamer. Zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung und Wahrung eines offenen Raumcharakters werden sie entsprechend nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt. Mit der Festsetzung wird zudem zu einer Reduzierung möglicher Konfliktsituationen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr beigetragen.

In den Bereichen WA b und WA d wird so außerdem sichergestellt, dass keine Garagen unmittelbar entlang der Außengebietsgräben errichtet werden.

Nebenanlagen sind auf Grund ihrer Dimensionierung und Funktion von ihrer Raumwirkung städtebaulich untergeordnet.

Zu Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten von Baugrundstücken werden Nebenanlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen.

Die Festsetzungen begründen sich darin, dass durch sie Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig sind und der offene Raumcharakter des Straßenraums gewahrt wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen - im gesamten Geltungsbereich, ohne besondere Festsetzung von Flächen - begründet sich darin, dass durch die Regelung entsprechende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden und auf technische Erfordernisse (z.B. Trafostationen) reagiert werden kann.

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- *Maximal 2 Wohneinheiten pro Haus bzw. Doppelhaushälfte*

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnung je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird außerdem das entstehende Verkehrsaufkommen im Gebiet begrenzt.

8.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- *Die 15m Bauverbotszone entlang der Kreisstraße ist gemäß §22 LStrG freizuhalten.*
- *Die Ein- bzw. Ausfahrten der Wohngrundstücke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.*
- *Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen neben den Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereichen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.*
- *Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in Verbindung mit dem Nachbarrechtsgesetz.*



Begründung:

Die Grundlage für die Festlegung der Bauverbotszone bildet die Vorgabe aus dem Landesstraßengesetz, demnach dürfen bei Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15m nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone begründet sich maßgeblich in der Verkehrssicherheit und der Freihaltung von Sichtbereichen.

8.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche der K67 und Zufahrt in das Plangebiet
- Planstraße A
- Planstraße B

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Rad- und Gehweg (bei Regenrückhaltebecken)
- Wirtschaftsweg 1 (asphaltiert)
- Wirtschaftsweg 2 (unbefestigt)

Begründung:

Was die Anlage neuer öffentlicher Verkehrsflächen betrifft, begründen sich diese auf den für die Erschließung des Planbereichs erforderlichen Umfang. Wert wird dabei auf einen geringen Flächenverbrauch der Erschließungsanlagen gelegt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Beziehungen innerhalb des Planbereichs und zur Anbindung des Planbereichs an die Feldflur wird eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form eines Rad- und Gehweges angelegt.

Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form von Wirtschaftswegen basieren auf dem bestehenden Feldwegenetz; diese werden planungsrechtlich gesichert und dienen unverändert der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Die verkehrliche Erschließung von Baugrundstücken (WA a und WA d) ist über die Wirtschaftswege nicht zulässig.

8.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die in der Planzeichnung dargestellten oberirdischen und unterirdischen Leitungen ist ein Schutzstreifen entsprechend der Vorgaben des Versorgungsträgers einzuhalten.

Begründung:

Die Verlegung der Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt maßgeblich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Verbindung vom Regenrückhaltebecken zum Einleitpunkt am Graben östlich des Plangebietes soll jedoch die vorhandene, als künstliches Gewässer genehmigte, Regenwasserleitung genutzt werden. Diese verläuft parallel zum asphaltierten Feldwirtschaftsweg durch derzeitige Grünflächen, die später zu den privaten Baugrundstücken (WA d) gehören werden. Zur Sicherung dieser Leitungen werden die entsprechenden Flächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen.



8.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 16 BauGB)

Gemäß Plandarstellung werden Flächen für die Bewirtschaftung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Begründung:

Die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen begründen sich in den technischen Erfordernissen für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Planbereichs.

Die Lage der Flächen ist zum einen den topographischen Gegebenheiten geschuldet, zum andern entwickeln sich die Flächen im Kontext bereits bestehender Flächen dieser Zweckbestimmung.

8.12 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- *Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind auf den nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens 50% der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
- *Dachflächen die für Solarwärmekollektoren/Solarthermie genutzt werden können auf die Solarmindestfläche angerechnet werden*

Begründung:

Die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit) im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Mit Dachfläche ist die gesamte Dachfläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen gemeint, die innerhalb der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbare Dachflächen sind Dachflächen, die unter technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Nicht nutzbar sind insbesondere nach Norden ausgerichtete Dachflächen, erheblich verschattete Dachflächen (durch Nachbargebäude, Bäume, Dachaufbauten), Dachflächen die anderweitig (Dachfenster, Schornsteine, Gauben, Dacheinschnitte, Entlüftungsanlagen etc.) genutzt werden sowie Dachflächen die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften (bspw. Abstandsflächen) nicht genutzt werden können.

Durch die Möglichkeit Solarwärmekollektoren/Solarthermieanlagen auf die Solarmindestfläche anzurechnen, wird den Bauherren eine größere Gestaltungsmöglichkeit bezüglich der Nutzung von Solarenergie gewährt. In Anbetracht der örtlichen Topographie (leichte Hanglage mit südwestlicher Ausrichtung) ist zu erwarten, dass die Photovoltaikanlagen bei Betrachtung des Kosten-/Nutzenverhältnis die Energieversorgungs- und Energiepreisisiken der Bauherren reduzieren können.

Aus diesen Gründen wird die Festsetzung als zumutbar in Bezug auf den Eingriff in die Eigentumsfreiheit angesehen.



Im Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bitburger Land wird im Maßnahmensteckbrief „Bauleitplanung: Klimaschutz und Klimaanpassung integrieren“ beschrieben, dass im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorangetrieben werden sollen. Unter anderem soll gefördert werden, dass die Energieversorgung „soweit möglich, aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt“ wird und die Deckung des Wärmebedarfs möglichst CO₂ – frei erfolgt. Mit der getroffenen Festsetzung möchte die Ortsgemeinde Rittersdorf die Umsetzung dieses Ziele des Klimaschutzkonzeptes der VG Bitburger Land umsetzen und einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

8.13 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

A1: Anlage und Pflege extensiv genutzter Fettwiesen

Die Flächen sind mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni. und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

A2: Naturnahe Gestaltung der Außengebietsgräben und Rückhaltemulden

Die Gräben zur Ableitung des Außengebietswassers und die Rückhaltemulde sind naturnah, mit möglichst flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Graben und Mulde sind unverzüglich nach Fertigstellung mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen.

Die Gräben und die Rückhaltemulde sind nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlagen sind von Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

A3: Durchgrünung des Wohngebietes

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangene nicht überbaubare 300m² Grundstücksfläche 1 Hochstammlaubbaum und 5 Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzliste).

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken auf den Privatgrundstücken hat in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Pflanzlisten

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß Textfestsetzungen umzusetzen.

Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken können die unten genannten Arten verwendet werden.

Begründung:

Zum Schutz von Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen werden innerhalb des Planbereichs Flächenfestlegungen und Maßnahmen (A1-A3) getroffen.



Die Maßnahmen A1a, A2a, A2b und A3 werden in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung umgesetzt. Die Maßnahme A1b wird etwa 100m nordöstlich der geplanten Bebauung ausgewiesen.

Durch die Festsetzung, dass ausschließlich heimisch, standortgerechte Arten zulässig sind wird die Resilienz der Pflanzungen erhöht und ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

Durch die Maßnahmen wird in der Summe ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs erzielt. Weitere Details betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Gestaltung des Wohngebietes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima. Eine Begrünung trägt des Weiteren zur Erholung bei und fördert gesunde Wohnverhältnisse.

Zudem erhöht eine Begrünung das Regenrückhaltevermögen der Flächen, sodass mit dieser Festsetzung §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt wird, in welchem „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung entstehen.

8.1 Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Die Grünflächen (A 1) sind in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (A2) sind vor der Nutzungsfähigkeit der ersten, in die Rückhaltungmulde entwässernde bauliche Anlage herzustellen. Vor Inbetriebnahme ist eine geschlossene Grasnarbe zu entwickeln.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken auf den Privatgrundstücken hat in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 100% den Eingriffen zugeordnet, die durch die Bebauung im Wohngebiet „Beim Königskreuz“ verursacht werden.

Begründung:

Mit der Festsetzung zeitlicher Vorgaben für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, wird sichergestellt, dass die ökologischen Defizite, die durch die Eingriffe im Plangebiet entstehen zeitnah umgesetzt werden und die ökologischen Funktionen die das Plangebiet erfüllt (Lebensraum, Futterquelle, Nistplatz, etc.) dauerhaft erhalten bleiben.



9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

9.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Diese Festsetzungen richten sich nach einem regionaltypischen Baustil, erlauben aber auch modernere Baustile wie etwa Flachdächer, sodass eine abwechslungsreiche Gestaltung des Gebietes möglich ist.

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächer, Flachdächer sowie Pultdächer mit einem maximalen Versatzmaß von 2,50 m zulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für geneigt Dächer Dachneigungen von Hauptgebäuden von 11° bis 45° zugelassen.

Dacheindeckung

Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten und mit Trapezblech unzulässig.

Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig. Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Die maximale Breite von Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material an das Hauptdach anzupassen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Holzhäuser in Vollstambbauweise sind jedoch unzulässig.

Begründung:

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bebauung werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den Rittersdorf vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf §88 LBauO.



Sie stellen eine Leitlinie für die Gestaltung der Baukörper im Plangebiet dar. Dadurch möchte die Gemeinde gestalterische Fehlentwicklungen vermeiden und eine harmonische Gestaltung, insbesondere der Dachlandschaft, erzielen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m² pro Gebäude, zugelassen. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Größe und Art der Werbeanlagen dienen der Entwicklung und Unterstützung der wohngebietsverträglichen Gestaltung solcher Anlagen.

9.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 10 Abs. 4 LBauO)

Nicht überbaute Flächen sind flächig zu bepflanzen. Eine Befestigung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkt ist nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Plangebietes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima. Eine Begrünung trägt des Weiteren zur Erholung bei und fördert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zudem erhöht eine Begrünung das Regenrückhaltevermögen der Flächen, sodass mit dieser Festsetzung §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt wird, in welchem „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt wird.

Schotterflächen für technisch notwendige Bauten (bspw. Drainagen) fallen nicht unter das genannte Verbot und sind zulässig.

9.4 Gestaltung von Einfriedigungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

Begründung:

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Gestaltung der Grundstücke werden grundlegende Festsetzungen getroffen, die sich an den in Rittersdorf vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten orientieren.

9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig. Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.



Begründung:

Aufgrund von topographischen Gegebenheiten ist mitunter die Anlage von Böschungen notwendig. Zur Erzielung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden gestalterische Vorgaben getroffen.

9.6 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke bis zu einer Höhe von 1m, einschließlich der Umwehrung bezogen auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) gemäß der LBauO, zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.

Hinweis:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer als auch der Einfriedungen ist die natürliche an die bauliche Anlage angrenzende Geländeoberfläche. Die Bestimmungen der LBauO, bspw. in Bezug auf Abstandsflächen, und die des LNRG sind zu beachten.

Begründung:

Aufgrund von topographischen Gegebenheiten ist mitunter die Anlage von Stützmauern notwendig. Zur Erzielung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden gestalterische Vorgaben getroffen.

9.7 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.

Begründung:

Zur Förderung eines positiven Erscheinungsbildes des Gebietes und um Konflikte zu vermeiden, werden Vorgaben zur Lage und Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter getroffen.

9.8 Stellplätze und Garagen

- Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.*

Begründung:

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Grundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Garagen zählen als Stellplatz) für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.



10 FLÄCHENBILANZIEURUNG

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,2ha.

Die Planung sieht die Entwicklung von 15.958m² (ca. 1,60ha) allgemeines Wohngebiet vor.

Bei einer GRZ von 0,4 werden damit ca. 6.403m² als zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege und Wirtschaftswege) umfassen eine Fläche von ca. 6.773m².

Die übrigen Flächen werden als Grünflächen/ Retentionsflächen in einer Größe von ca. 9.596m² festgesetzt.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Siedlungsstruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Königskreuz“ wird im Südosten der Ortsgemeinde Rittersdorf ein Wohngebiet mit ca. 28 Baustellen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt östlich an das Wohngebiet „Hasselt“ an und wird über die nördlich verlaufende Kreisstraße erschlossen. Der örtliche Kindergarten sowie die Grundschule und weitere Infrastruktureinrichtungen in der Ortslage sind fußläufig in ca. 20-25min erreichbar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebauliche-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit einer Anbindung an die Ortslage. Die geplanten Strukturen können als ortstypisch bezeichnet werden, da sie in ihrem Umfang und ihrer Dimensionierung dem angrenzenden Quartierbereich „Hasselt“ Rechnung tragen.

Das Vorhaben trägt zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Rittersdorf bei, indem Bauland für (ortsansässige) Bürger und neue Bürger geschaffen wird. Derzeit hat die Gemeinde selbst keine, beziehungsweise keine zur Verfügung stehenden, Baulandreserven, die Bauwilligen angeboten werden können. Darüber hinaus hat die Gemeinde nun die Möglichkeit ihrer, im Raumordnungsplan zugewiesenen, Funktion Wohnen nachzukommen.

11.2 Städtebau

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Die Begrenzung der Höhe der Baukörper und die zulässige Anzahl der Geschosse führt zu einer Maßstäblichkeit in Bezug zu den vorhandenen örtlichen Strukturen.

Entsprechend der Zahl der Baugrundstücke und der zulässigen Wohnungen kann die zukünftige Einwohnerzahl des Gebietes auf etwa 140 beziffert werden. Der Umfang des Plangebietes ist angemessen für die Größe der Ortsgemeinde und fügt sich städtebaulich in die Ortslage ein.

Unter städtebaulichen Aspekten gesehen fügt sich das Vorhaben somit in das bestehende Umfeld ein. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.



11.3 Erschließung des Plangebiets, landwirtschaftlicher Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße 67.

Im gesamten Plangebiet ist ein einseitiger Gehweg/Versorgungstreifen vorgesehen. Die Dimensionierung und Fahrradien der Straßen im Plangebiet sind so bemessen, dass sie grundsätzlich einen Begegnungsverkehr PKW/LKW (Müllfahrzeuge) erlauben.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt, dass diesbezüglich keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereiches erfolgt. Durch die Festsetzung wird auf den Baugrundstücken eine ausreichende Parkplatanzahl sichergestellt und einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

Die Auswirkungen von Abgasen und Verkehrslärm im Plangebiet sowie im Umfeld können auf Grund der Größe des Gebietes als nicht erheblich betrachtet werden.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet sowie im Umfeld können auf Grund der Größe des Gebietes und der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge als nicht erheblich betrachtet werden.

Der bestehenden Wirtschaftsweg 1 und 2 über die die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen werden bleiben erhalten. Lediglich die Zufahrtssituation von der Kreisstraße aus ändert sich. Mit dem LBM ist abgestimmt worden, dass große landwirtschaftliche Fahrzeuge, die aus Richtung Ortslage Rittersdorf kommen und nach rechts auf den südlichen Wirtschaftsweg abbiegen möchten, auf die Gegenfahrbahn ausscheren dürfen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist somit weiterhin sichergestellt.

11.4 Wasser

11.4.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über neue Anschlüsse in den vorhandenen Kanal im Gebiet „Auf Hasselt“ eingeleitet und gelangt somit in die Kläranlage Rittersdorf. Auf Grund der geringen Mengen des Schmutzwassers (0,9l/s) stellen diese kein Gefährdungspotential für den Mischwasserkanal und die Unterlieger „Auf Hasselt“ da.

11.5 Niederschlagswasser und Starkregen

Durch die Abkopplung der oberhalb der L5 gelegenen Flächen vom Außengebiet des Plangebietes wird die zufließende Wassermenge deutlich reduziert, was eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand darstellt. Mit dem Ausbau der vorhandenen Anlagen (Einlaufbauwerk) und dem Neubau von Außengebietsgräben können die zufließenden Wassermengen aus dem Außengebiet von unterhalb der L5 und die im Plangebiet anfallenden Wassermengen schadlos abgeleitet werden. Eine Verschlechterung des Zustandes für Unterlieger ist nicht zu befürchten.

11.5.1 Gewässer

Natürliche Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das künstliche, verrohrte Gewässer im Plangebiet wird zukünftig nicht mehr als Gewässer gelten, da die entsprechende wasserrechtlich Genehmigung aufgehoben wird. Die vorhandene Verrohrung wird zukünftig als Regenwasserkanal vom Regenrückhaltebecken zum Graben südlich des Plangebiets



genutzt. Die neuen Außengebietsgräben werden möglichst naturnah angelegt, werden aber nicht als Gewässer konzipiert.

11.5.2 Grundwasser

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III) sind mehrere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorgesehen. Bei der Straßenentwässerung sind spezielle Straßeneinlauffilter vorgesehen und es findet keine Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund (Versickerung) statt. Auch das generelle Verbot von Kellern trägt zum Schutz des Grundwassers bei, da so die Eingriffe in den Boden (-> Filterwirkung) möglichst geringgehalten werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind deshalb nicht zu erwarten.

11.6 Boden

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Boden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird im Anhang der textlichen Festsetzungen auf den § 202 BauGB und die DIN 18 915 hingewiesen. Zusätzlich wird bei Eingriffen in den Baugrund auf die DIN 4020, die DIN EN 1997-1 und -2 sowie die DIN 1054 verwiesen.

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Daher wurde keine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB wird berücksichtigt, indem im Anhang der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren ist, wenn bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben.

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen jedoch ausgeglichen werden.

11.7 Natur und Ökologie

Von der Planung sind intensiv genutzt Ackerflächen betroffen, die einen geringen ökologischen Wert aufweisen. Seltene oder geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die entstehenden Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert. Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sind deshalb nicht zu befürchten.

11.8 Klima

Von der Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete oder für das örtliche Klima wichtige Waldbestände betroffen, negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

11.9 Landwirtschaft

Durch die geplante Bebauung gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft verloren. Die Erreichbarkeit der übrigen, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist weiterhin über die Zufahrt ins Plangebiet und anschließende Feldwirtschaftswege möglich. Mit dem LBM ist abgestimmt worden, dass große landwirtschaftliche Fahrzeuge, die aus Richtung Ortslage Rittersdorf kommen und nach rechts auf den südlichen Wirtschaftsweg abbiegen möchten, auf die Gegenfahrbahn ausscheren dürfen.



11.10 Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich auf einer leicht nach Südwesten abfallenden Fläche, an die, nördlich und westlich, die Ortslage angrenzt. Auf Grund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der zulässigen Gebäudehöhen und der geplanten Durchgrünung des Gebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

11.11 Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsfläche „Beim Königskreuz“ in Rittersdorf stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens.

12 ABWÄGUNG

Bei jeder städtebaulichen Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. Danach muss die Gemeinde Rittersdorf als Planungsträger im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Durch den Bebauungsplan „Beim Königskreuz“ setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept zur Weiterentwicklung der Ortsgemeinde um und entscheidet sich somit für die Berücksichtigung bestimmter Interessen bei gleichzeitiger Zurückstellung entgegenstehender Belange.

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende Planungsziele beachtet worden:

Es wird eine städtebauliche Entwicklung vorgenommen, indem eine Bebauung von Bereichen am Ortsrand der Gemeinde vorgesehen ist. Durch die Planung wird den Wohnbedürfnissen der Ortsgemeinde Rechnung getragen und zu Gunsten der Fortentwicklung abgewogen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, da derzeit unversiegelte Flächen in Form von Ackerflächen vorhanden sind. Da der Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt wird, muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Es ist eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt notwendig und im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes erfolgt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung übernommen, die Umweltbelange wurden folglich in der Planung berücksichtigt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans spricht, dass er als Maßnahme der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde beiträgt und der besonderen Funktion des Wohnens nachkommt.

Negative Auswirkungen der Planung, die gegen eine Verwirklichung stehen, sind nicht zu erwarten. Die negativen Effekte auf die Natur und Landschaft können bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, weshalb diese auch in die textlichen Festsetzungen als fester Bestandteil der Planung integriert wurden.



Insgesamt handelt es sich um eine ausgewogene Planung mit Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen zur städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Plans unter Beachtung der Umweltbelange.

Die Gemeinde Rittersdorf hat alle zu beachtenden Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB gewissenhaft erhoben. Diese wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die umwelterheblichen Aspekte wurden dabei in einem Umweltbericht geprüft. Mögliche Planalternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstigen negativen Planfolgen wurden getroffen und fachlich begründet.

Unter Berücksichtigung aller Belange, die für oder gegen die Realisierung der Planung sprechen, kommt die Gemeinde Rittersdorf zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

13 UMSETZUNG

Die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens ist für die nahe Zukunft vorgesehen. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist unmittelbar an die Planung anschließend vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans mit der Bebauung des Wohngebietes begonnen wird, sobald die verkehrstechnischen Erschließungen durchgeführt sind.

14 KOSTEN

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Königskreuz“ werden durch die Gemeinde Rittersdorf getragen, ebenso die Kosten der verkehrstechnischen Erschließung. Die Bebauung ist nach in Kraft treten des Bebauungsplanes durch private Bauherren vorgesehen, nachdem Grundstücke an diese seitens der Gemeinde Rittersdorf veräußert wurden.



Diese Begründung ist Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ der Ortsgemeinde Rittersdorf.

Rittersdorf, den

Dr. Holger Klein,
Ortsbürgermeister