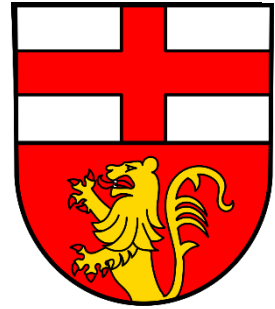

ORTSGEMEINDE LÜTZ



ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB

„MOSELSTRASSE“

-BEGRÜNDUNG-

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung
der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach
§ 4 (1) BauGB im Verfahren gemäß
§ 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Lütz
Ergänzungssatzung nach
§ 34 (4) Nr. 3 BauGB
„Moselstraße“
Begründung

Stand:

12.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Anwendungsvoraussetzungen einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ..	5
3 Verfahrensrechtliche Aspekte	10
4 Flächennutzungsplan	11
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1 Allgemeine Ausführungen	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1 Grundflächenzahl.....	12
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	13
5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.3.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen.....	14
5.3.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke.....	15
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	15
7 Nachrichtliche Übernahmen	16
7.1 Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 37	16
8 Ausführungen zur technischen Infrastruktur	17
8.1 Wasserversorgung	17
8.2 Abwasserbeseitigung	17
8.3 Stromversorgung	18
9 Bodenordnung	18

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung „Moselstraße“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB strebt die Ortsgemeinde Lütz die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich an, um auf diese Weise eine bauliche Entwicklung auf diesen Teilflächen zu ermöglichen.

Anlass der beabsichtigten Aufstellung der Ergänzungssatzung ist das konkrete Interesse des Flächeneigentümers (= Maßnahmenträger) nach Nutzung des im Satzungsgebiet gelegenen Flurstücks als Wohnbauland für den Eigenbedarf. Durch die Verfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse liegen die Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung vor und das dauerhafte Entstehen von unbebauten Grundstücken kann vermieden werden.

Das Satzungsgebiet weist eine Größe von etwa 0,29 ha auf und befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Lütz. Derzeit unterliegen die zur Überplanung anstehenden Flächen einer Grünlandnutzung bzw. sind brachgefallen und weisen Saum- sowie Heckenstreifen und Hochstauden auf.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich der zur Überplanung anstehenden Flächen liegen nicht vor. Dies ist auf die Lage des Flurstücks im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zurückzuführen. Im vorliegenden Planungsfall sind die Privilegierungstatbestände gemäß § 35 (1) BauGB nicht einschlägig und auch die Anforderungen eines sonstigen Vorhabens i.S. des § 35 (2) BauGB oder eines teilprivilegierten Vorhabens nach § 35 (4) BauGB sind nicht gegeben.

Somit bedarf es für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung dem Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums. Hierzu soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet werden.

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung der derzeit im Außenbereich gelegenen Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herbeigeführt werden. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann auf der Grundlage des jeweiligen Einzelvorhabens und dem § 34 BauGB die Genehmigungsfähigkeit abschließend geprüft und ausgesprochen werden. Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Lütz im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Insofern können mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 (5) BauGB geschaffen werden.

Mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen möchte die Ortsgemeinde den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen und der einheimischen Bevölkerung ein entsprechendes Wohnraumangebot unterbreiten.

Die Planungsabsicht der Ortsgemeinde deckt sich mit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe, wonach die Gemeinde in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen

geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Mit dieser Vorgehensweise wird der Ortsgemeinde insbesondere die Unterstützung des in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Planungsleitziels nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ermöglicht.

Das städtebauliche Anliegen der Bestandentwicklung i.S. einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Planung wird dadurch gestärkt. Dies wiederum entspricht dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Weiterhin kann dem Belang des kostensparenden Bauens gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB durch die Einbeziehung der Außenbereichsteiflächen Rechnung getragen werden. So besteht für die innerhalb des Teilgebiets der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen bereits eine Anbindung an technische Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung. Mit der Ermöglichung einer baulichen Entwicklung können u.a. mögliche überproportionale Folgekosten aufgrund einer Unterauslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wird es jedoch auch darum gehen, zu berücksichtigende Belange wie etwa der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die Belange der Forstwirtschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung) einer verträglichen Lösung zuzuführen.

2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND NR. 3 BAUGB

Im § 34 (4) Nr. 3 und (5) BauGB sind die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung einer Ergänzungssatzung wie folgt definiert:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2040 der Verbandsgemeinde Cochem stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen bereits als Wohnbaufläche dar. Insofern entspricht das vorliegende Planvorhaben dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, was beim Erlass einer Ergänzungssatzung zwar nicht zwingend einzuhalten ist, eine städtebaulich geordnete Entwicklung jedoch gewährleistet sein muss.

Auch können im vorliegenden Planungsfall bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – ausgeschlossen werden.

Insgesamt weist die Ortsgemeinde Lütz eine dorftypische Bauweise auf, die durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen gekennzeichnet ist. Ein Nutzungskonflikt mit störenden bzw. nicht mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen ist nicht gegeben.

Die Siedlungsstruktur im Bereich der beabsichtigten Ergänzungssatzung ist durch eine „bandartige“ Entwicklung entlang der Moselstraße (Kreisstraße K 37) gekennzeichnet. In quantitativer und qualitativer Hinsicht überwiegt die Wohnnutzung in einer aufgelockerten Einzelhausbebauung in diesem Bereich des Siedlungskörpers.

Aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und Restriktionen, wie etwa Topographie, Tallage, Schutzgebietsausweisungen (z.B. Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete) oder umgebender Waldflächen, sind die Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet stark beschränkt.

Mit der Einbeziehung des Satzungsgebiets in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich gemäß § 34 BauGB kann die bestehende Siedlungslücke zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der an den Siedlungskörper angrenzenden Waldfläche geschlossen werden. Die Waldfläche stellt eine natürliche Grenze für die weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebiets dar, sodass mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die Voraussetzungen für eine Ortsabrundung herbeigeführt werden könnten.

Mit dem Erlass der Satzung – und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen – ist weiterhin gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann im vorliegenden Planungsfall Rechnung getragen werden und es erfolgt eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander.

Auch wird mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine unorganische Siedlungsentwicklung ausgelöst und keine den Belangen des in § 1 (6) Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegenlaufenden Entwicklung hervorgerufen. Auch wird eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich vermieden.

In diesem Zusammenhang ist auf die, das Satzungsgebiet umgebenden, Waldflächen hinzuweisen, die einen Beitrag zur natürlichen Einbindung in das Landschaftsbild leisten. Hinsichtlich der Vermeidung einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich ist insbesondere auf die bereits oben angeführte, „bandartige“ Siedlungsentwicklung entlang der Moselstraße in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Lütz zu verweisen, die durch naturräumliche Gegebenheiten und Restriktionen bedingt worden ist. Zwar werden im vorliegenden Planungsfall lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einseitige Bebauung der Moselstraße (Kreisstraße K 37) in diesem Bereich geschaffen. Dies ist allerdings darauf zurückzuführen, dass die südlich der Moselstraße gelegenen Flächen aufgrund fach- und naturschutzrechtlicher Beschränkungen einer weiteren Siedlungsentwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen (u.a. Wald, Überschwemmungsgebiet, Natura 2000-Gebiet).

Zudem können mit der Herbeiführung der grundsätzlichen Möglichkeit nach Schaffung von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB die Voraussetzungen für eine Schließung der Lücke zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der angrenzenden Waldfläche als natürliche Grenze der weiteren Siedlungsentwicklung geleistet werden, womit eine Abrundung des Ortsbildes einhergehen würde.

Zwar grenzen östlich an den Teilbereich der Ergänzungssatzung unbebaute, private Grundstücksteilflächen an, diese werden jedoch als Haus- und Nutzgärten genutzt und stehen einer Siedlungsentwicklung somit (derzeit) nicht zur Verfügung. Vielmehr stellen die entsprechenden Freiflächenanteile, die den bebauten Grundstücken zugeordnet sind, ein ortsbildprägendes und -typisches Charakteristikum der Ortsgemeinde Lütz dar.

Gemäß vorliegender Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Cochem verläuft unmittelbar entlang des Satzungsgebiets ein

Abwassersammler (Mischwasser). Insofern kann es mit beabsichtigtem Erlass der Ergänzungssatzung grundsätzlich zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen t Bereich des Ackerweges kommen.

Eine unorganische Siedlungsentwicklung wird daher nicht ausgelöst. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Durch den Begriff „angrenzend“ ist klargestellt, dass das Planvorhaben mindestens mit einer Grenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss.

Der Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich zusammen aus „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“.

Unter „im Zusammenhang bebaut“ ist grundsätzlich ein Bebauungszusammenhang zu verstehen, der so weit reicht, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Demgegenüber steht der Begriff der Splittersiedlung, die eine unorganische Siedlungsentwicklung mit der Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs darstellt. Es handelt sich um eine mehr oder weniger willkürliche zusammenhanglose Bebauung über Außenbereichsflächen, die keine Annahme eines Ortsteils mit einer gewissen Gewichtigkeit zulässt.

Die bereits angeführte Siedlungsentwicklung in der Umgebung erfüllt – unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegeben- und Besonderheiten – die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 (1) BauGB. Wie bereits oben ausgeführt worden ist, stellt die „bandartige“ Siedlungsentwicklung entlang der Moselstraße eine ortstypische Besonderheit dar und ist maßgeblich auf naturräumliche Restriktionen (Topographie, Schutzgebietsausweisungen, Wald) zurückzuführen. Insofern kommt dem Bebauungskomplex im Gebiet der Gemeinde das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu, der unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Das künftige Satzungsgebiet grenzt östlich und nördlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt somit auch diese Anwendungsvoraussetzung.

3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Dies betrifft in erster Linie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung.

Abermals ist an dieser Stelle auf die bereits oben beschriebenen, siedlungsstrukturellen Gegeben- und Besonderheiten in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Lütz zu verweisen.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist, wie bereits erwähnt, in qualitativer und quantitativer Sicht überwiegend durch die Wohnnutzung in einer aufgelockerten Einzelhausbebauung geprägt. Neben der wohnbaulichen Nutzung bestehen jedoch auch weitere Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets, wie etwa Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen festzustellen. Dabei variiert die Ausnutzung der Grundstücke bzw. die Grundflächenzahl in der Umgebung des Plangebiets. So zeigt sich, dass die Grundflächenzahl im Wesentlichen vom Zuschnitt und der Größe der Grundstücke abhängt.

Überwiegend sind in der näheren Umgebung des Planvorhabens „wohngebietstypische“ Werte hinsichtlich der Grundflächenzahl von etwa 0,4 festzustellen.

Jedoch sind ebenso nach heutigen Gesichtspunkten für die Wohnnutzung überdimensionierte Grundstücksgrößen und entsprechende großflächige Freiflächenanteile bzw. geringe bauliche Ausnutzungen vorzufinden. Diese entsprechen grundsätzlich nicht der Leitvorstellungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sowie den Planungszielen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB und werden insofern nicht als für das Gebiet der Ergänzungssatzung prägend angenommen.

Die Höhe baulicher Anlagen liegt zwischen ca. 7 m und 10,5 m. Die Wohngebäude sind zu meist mit 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss ausgebildet.

Bezüglich der Bauweise prägt die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern die nähere Umgebung des Plangebiets. Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie ist keine prägende Form festzustellen. So bestehen in der näheren Umgebung des Plangebiets sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude.

Die prägende Dachform sind geneigte Dächer und hier insbesondere das regionstypische Satteldach mit moselschieferfarbenen Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Moselstraße (Kreisstraße K 37) beabsichtigt. In diesem Zusammenhang hat der LBM Cochem-Koblenz bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angeregt, dass die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz frühzeitig mit der Behörde abzustimmen ist. Im anstehenden Beteiligungsverfahren soll insofern eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde hinsichtlich der Anbindung des Plangebiets an die Moselstraße sowie bezüglich etwaig erforderlicher Maßnahmen bzw. Anforderungen hierfür herbeigeführt werden.

Vor dem Hintergrund der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthaltenen Darstellung als Wohnbaufläche kann eine den Anforderungen des § 30 BauGB entsprechende, ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung grundsätzlich angenommen werden. Dahingehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Somit steht diese Anwendungsvoraussetzung nicht entgegen.

Ferner verlangt § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen dürfen. Das Verbot des § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB greift schon ein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte.

Laut der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitat-

schutz) in Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 (2) BauNVO/ § 9 (1) BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018) sowie das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-7000-047). Somit werden die in der Verwaltungsvorschrift definierten Mindestabstände grundsätzlich unterschritten.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zum einen darauf hinzuweisen, dass die genannten Natura 2000-Gebiete den gesamten Siedlungskörper von Lütz umgeben und überwiegend bis unmittelbar an die Grenzen der bebauten Grundstücke heranreichen. Teilweise ist eine bauliche Entwicklung sogar innerhalb der Schutzgebiete vollzogen, wie etwa in einer Entfernung von ca. 190 m nördlich der zur Überplanung anstehenden Flächen (= Lützbachtal). Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Parzellengrenze des Satzungsgebiets, für die eine bauliche Entwicklung angestrebt wird, bei der seinerzeitigen Ausweisung der Natura 2000-Gebiete „ausgespart“ worden ist. Dies ist auch bei den Grundstücken festzustellen, auf denen eine bauliche Entwicklung bereits vollzogen ist (siehe nachfolgende Abbildung).

Die vollzogene Siedlungsentwicklung innerhalb der Schutzgebiete bzw. unmittelbar angrenzend an diese führt zu siedlungstypischen Lärm- und Bewegungsunruhen sowie anthropogenen Vorbelastungen des Schutzgutes.

Wie erwähnt, darf eine Ergänzungssatzung nur aufgestellt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB), wobei es nicht darauf ankommt, ob die Beeinträchtigung erheblich ist.

Nur wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann, kommt eine Anwendung von § 1a (4) BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG nicht in Betracht.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Gemäß den vorangegangenen Erläuterungen spricht die vorgegebene Lage des Satzungsgebiets dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen der Ergänzungssatzung kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten, als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch das Planvorhaben wegen seiner Kleinflächigkeit nicht verschlechtert.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts liegen zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vor.

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Störfallbetriebe im räumlichen Einwirkungsbereich der Satzung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

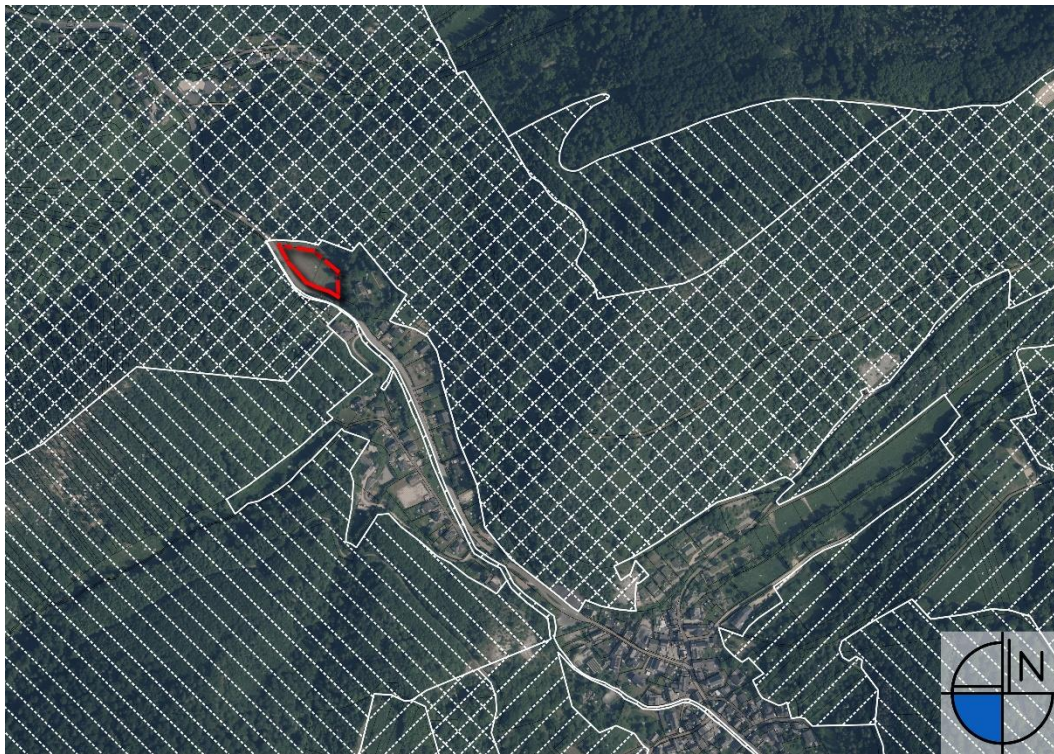


Abb.: Natura 2000-Gebiete und Kennzeichnung des Satzungsgebiets (= rot), Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Lütz hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung usw. werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Satzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB berücksichtigt.

Die grundsätzliche Prüfung zur Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Zielen von Regional- und Landesplanung kann grundsätzlich angenommen werden, da im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine entsprechende Darstellung enthalten ist.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem abgebildet:

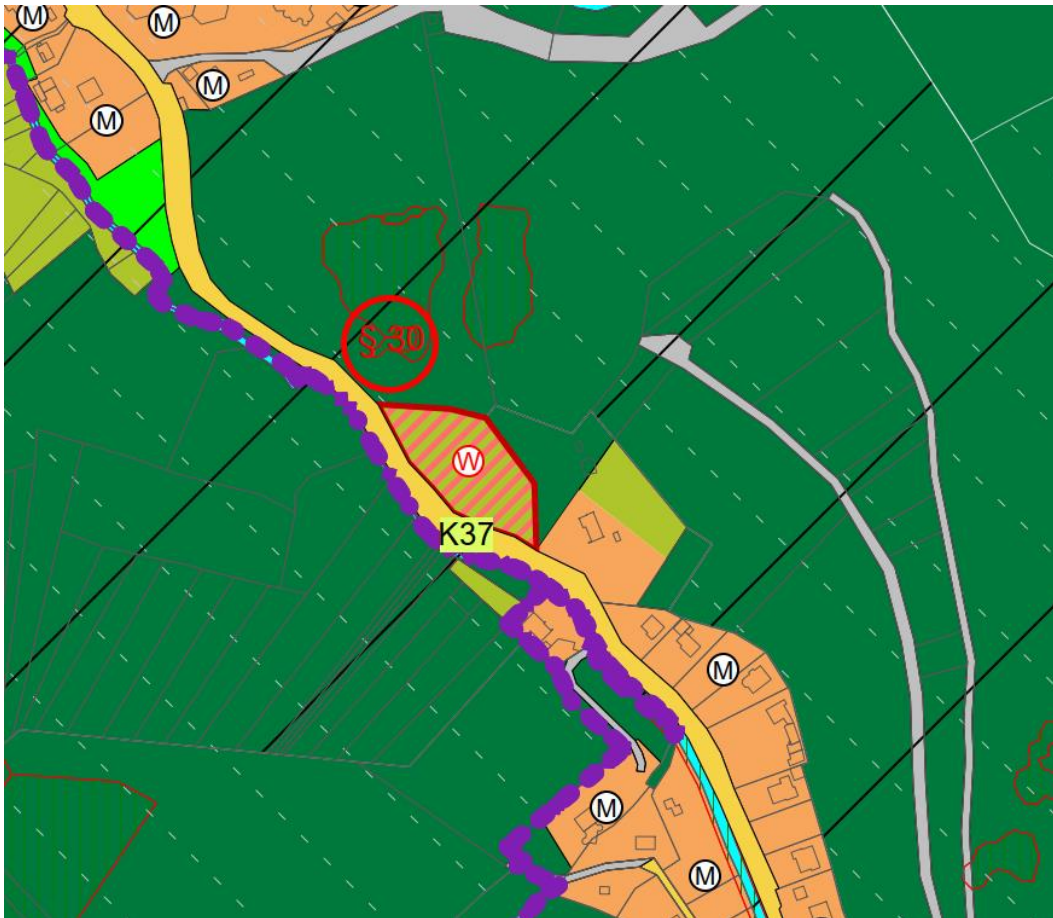


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (= rot), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeine Ausführungen

In der Ebene der Ergänzungssatzung dürfen gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, da für die künftige Zulässigkeitsbeurteilung die hinreichende prägende bauliche Wirkung der Umgebungsbebauung wesentlich ist (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich eine planerische Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Regelungsdichte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen künftig nach § 34 BauGB.

Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich für die Steuerung der Bebauung auf den künftigen Baugrundstücken zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) sowie für Regelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die künftige Zulässigkeitsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Ergänzungssatzung i.V.m. § 34 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt die vorliegende Satzung die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung steht neben dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und bedarfsgerechten Grundstücksausnutzung insbesondere die Sicherstellung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung sowie eine Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Wie bereits in Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ausgeführt, kann aus der näheren Umgebung des Plangebiets kein einheitlicher Zulässigkeitsbeurteilungsmaßstab hinsichtlich der Grundflächenzahl abgeleitet werden. Dies ist maßgeblich auf das Nebeneinander von neuzeitlichen und historischen Strukturen zurückzuführen. Während in den neuzeitlichen Gebieten wohngebietstypische Werte bezüglich der Grundflächenzahl von etwa 0,4 vorzufinden sind, bestehen in der Umgebung ebenso großflächige Grundstücke mit einer deutlich geringeren baulichen Ausnutzung und Grundflächenzahl.

Vor dem Hintergrund der Leitvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB sowie dem Planungsziel nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB stellt sich die vorzufindende „unterdimensionierte“ Grundstücksausnutzung als nicht (mehr) zeitgemäß dar.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlich geprägten Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass auf den mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch u.ä. vorhanden sind.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Planungsabsicht nach Errichtung von Wohngebäuden und dem Ziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung. Ebenso soll ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden für die am künftigen Ortsrand gelegenen Grundstücke gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Ergänzungssatzung auch ohne eine Steuerung der Bebaubarkeit mittels der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gerecht. Dies ist auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 (1) BauGB zurückzuführen, wonach sich ein Vorhaben u.a. bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Für die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen besteht unter Berücksichtigung dessen kein städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist i.V.m. den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 (1) BauGB sowie den zu berücksichtigenden Fachgesetzen (Landesbauordnung, Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) gewährleistet.

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen wird ein Beitrag zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser geleistet.

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl (GFZ) wird im vorliegenden Planungsfall wegen des Fehlens eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie zur Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB. Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der Lage des Satzungsgebietes am Ortsrand von Lütz.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt aufgrund der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe nicht aus, um im Satzungsgebiet eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung zu steuern und insofern den Ansprüchen an eine hinreichende Steuerungsfunktion gerecht zu werden. Aufgrund dessen erfolgt die Steuerung der Dreidimensionalität des Maßes der baulichen Nutzung durch Regelungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Das Ziel ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung. Neben der Gewährleistung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung dient die Steuerung der Höhenentwicklung der möglichst wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl soll eine für das Landschaftsbild erdrückende Wirkung unterbunden werden. An dieser Stelle ist jedoch anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die anvisierte und zu erwartende Wohnbebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Weiterhin kann diesbezüglich auf die, das Satzungsgebiet umgebenden, Waldflächen hingewiesen werden, die einen Beitrag zur natürlichen Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Als ein weiteres Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach) ebenfalls derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach oder Flachdach möglich sein. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach oder einem Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform.

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietliche Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden. Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

5.3.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke

Die baulich nicht genutzten Teilflächen der privaten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Insofern regelt die Ergänzungssatzung hierzu, dass auf den privaten Grundstücken mindestens 30 % der Grundflächen als Vegetationsflächen anzulegen sind. Davon sind mindestens 10 % mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem jeweiligen privaten Grundstück umzusetzen. Mit der Festsetzung geht die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und fachgerechten Pflege einher. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Das Planungsziel ist die Anlage und Entwicklung vegetationsreicher Grün- und Freiflächen, um einen Beitrag zur inneren Durchgrünung der Grundstücke zu leisten.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen soll weiterhin ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geleistet werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (5) BauGB, dem Klimaschutz sowie der -anpassung gemäß §§ 1 (5) und 1a (5) BauGB. Ebenso trägt sie den wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB Rechnung. So können beispielsweise die Biodiversität erhöht, Hitzestaus und die Herausbildung von Hitzeinseln vermieden bzw. vermindert, die Versickerung des Niederschlagswasser unterstützt, Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Freiflächen ökologisch aufgewertet werden.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung, der Schaffung eines Nahrungsangebots für die einheimische „Tierwelt“ (Insekten und Kleinsttiere) oder stadtoökologischen Aspekten, unterstützt das Verbot die Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen. Somit kann ein weiteres „Aufheizen“ und die Ausbildung von Wärmeinseln vermieden werden.

Gleichzeitig kann hierdurch die Verdunstungs- und Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung im Gegensatz zu (teil)versiegelten Flächen erhöht und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Insgesamt trägt die Regelung zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen, die die Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung des gestalterischen Charakters und der Eigenart der Umgebung erforderlich machen.

Zudem ist durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 (1) BauGB größtenteils hinreichend sichergestellt, dass sich künftig hinzutretende Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für das Plangebiet besteht wegen der Lage in einem Seitental der Mosel sowie der Einsehbarkeit insbesondere von der klassifizierten Straße ein Regelungsbedarf für die Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung zur Dachgestaltung. Diese soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen bzw. das „kulturhistorische“ Erscheinungsbild aufnehmen und fortführen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung insbesondere ein dauerhafte Strukturmerkmal im Geltungsbereich der Satzung sowie in der Umgebung festgelegt bzw. fortgeführt werden sollen.

Es handelt sich hierbei um eine solche Maßnahme, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert wird. Die getroffenen Regelungen dient der Aufrechterhaltung des Erscheinungsbildes sowie dem Wiedererkennungswert der Bebauung im Moseltal.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 37

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in die Ergänzungssatzung nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu ihrem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die entsprechende Anwendung des § 9 (6) BauGB ergibt sich für Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (5) Satz 3 BauGB.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her lediglich einen informativen Charakter für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten. Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme nicht aus.

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Bauverbotszone zur qualifizierten Kreisstraße K 37 (Moselstraße) nachrichtlich übernommen.

Auf diese Weise wird die Vorgabe des § 22 (1) Nr. 1 LStrG aufgegriffen, wonach in einer Entfernung bis 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an Kreisstraßen grundsätzlich ein Verbot der Errichtung von Hochbauten besteht.

Im weiteren Verfahren wird mit dem Landesbetrieb für Mobilität Cochem-Koblenz als zuständigem Straßenbaulastträger zu klären sein, ob Abweichungen vom vorgenannten Bauverbot möglich sind, und wenn ja, für welche baulichen Anlagen und Einrichtungen dies gilt. Ebenso ist zu klären, welchen Abstand etwaige Bepflanzungen zur Kreisstraße einhalten müssen.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung eines Vorhabens erfolgt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung auf der Grundlage des § 34 BauGB, wobei die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen als Ergänzung hinzutreten. Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist die gesicherte Erschließung (§ 34 (1) BauGB). Nur wenn eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Insofern ist der entsprechende Nachweis in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Bauherren zu führen. Hierbei sind grundsätzlich die wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Beseitigung des Niederschlagswassers als öffentlicher Belang verbindlich – also auch ohne entsprechende Festsetzung in der Ebene der Ergänzungssatzung – zu berücksichtigen und so weit wie möglich umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll für das Satzungsgebiet die Abwasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation gewährleistet werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern zu klären.

Abschließend ist dies in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm Wassertiefen von bis zu 10 bis < 30 cm.

An dieser Stelle ist auf bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen auf der Planvollzugsebene hinzuweisen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3, 13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Ergänzungssatzung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann.

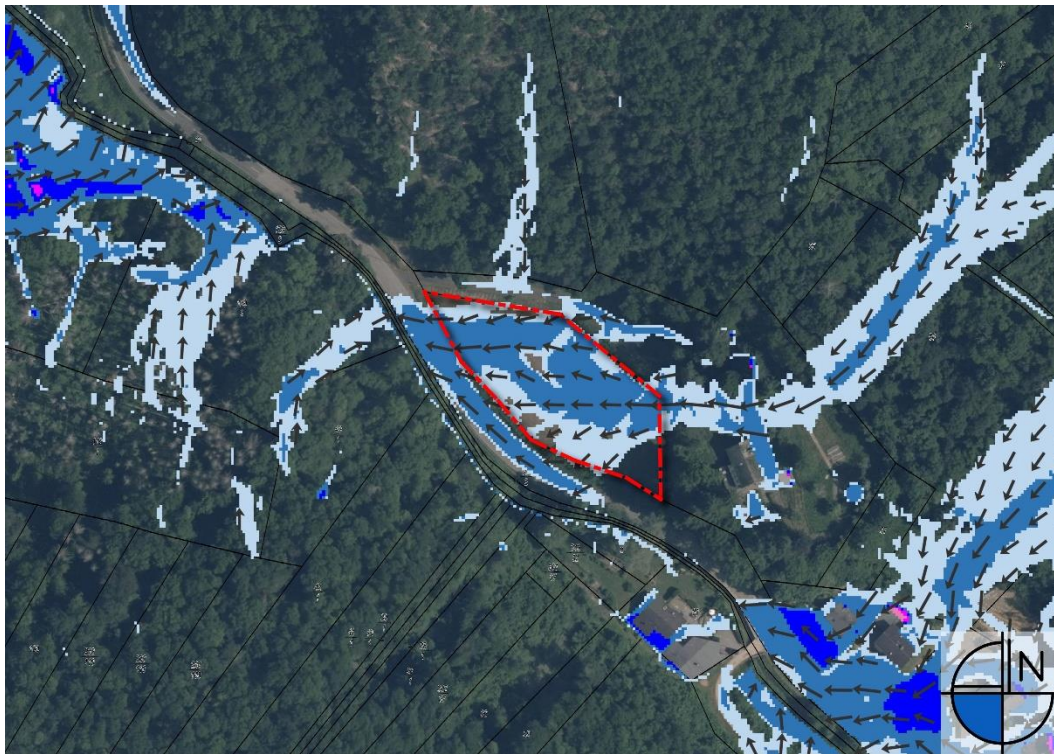


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= rot), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

9 BODENORDNUNG

Für etwaige bodenordnerische Maßnahmen wird ein förmliches Verfahren nach §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.