

Ortsgemeinde Brauneberg



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

„Boorgasse“

Erweiterung

Begründung und Fachbeitrag Umwelt

SATZUNG

01. Februar 2023

Erarbeitet durch:

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Das Plangebiet.....	3
2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	3
2.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.	Planungskonzept.....	4
3.1.	Nutzungskonzept.....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Technische Erschließung.....	5
4.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
4.1.	Ziele der Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	5
5.	Umweltbelange	6
6.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	7
7.	Hinweise.....	8

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Brauneberg hat die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Ortslage Brauneberg gemäß §34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1,3 BauGB am 28.06.2022 beschlossen.

Es soll der bebaute Innenbereich um eine ortsnahe Außenbereichsfläche ergänzt werden. Die Ergänzungsfläche umfassen die Flurstücke 32 (teilweise), 33/1 (teilweise) und 35 (teilweise) der Gemarkung Brauneberg, Flur 7.

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Brauneberg mit einfachen Mitteln Baurecht für ein Baugrundstück zu schaffen, auf dem ein Einfamilienhaus errichtet werden soll.

2. Das Plangebiet

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Brauneberg zwischen „Boorgasse“ und „Auf Meyers Wies“. Es hat eine Größe von rund 2.442 m² und erstreckt sich über folgende Flurstücke der Flur 7 Gemarkung Brauneberg: 21 (teilweise), 31 (teilweise), 32 (teilweise), 33/1 (teilweise) und 35 (teilweise), 36 (teilweise).

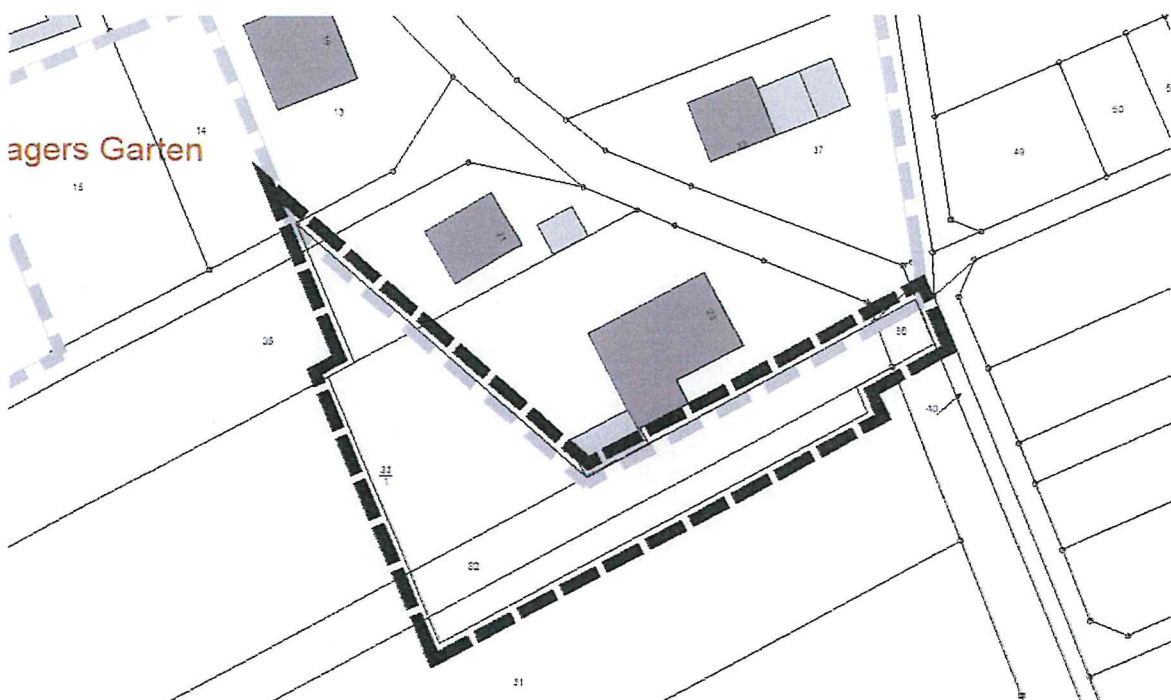


Abbildung 1 Plangebiet, grau der Verlauf des alten Satzungsgebietes (Quelle: © Geobasis-DE/L.VermGeoRP2002-10-15)

2.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um eine als privater Garten genutzte Fläche, die sich durch verschiedene gärtnerisch gestaltete Elemente gliedert.

3. Planungskonzept

3.1. Nutzungskonzept

Für die Entwicklung ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Es soll in zweiter Reihe ein Einfamilienhaus errichtet werden können. Aufgrund bestehender Nebenanlagen, Terrassierungen und allgemeiner bestehender Gestaltung der privaten Flächen im Bereich und im Umfeld der Erweiterungsfläche, fügt sich eine bauliche Erweiterung in die Umgebung ein. Es entstehen keine Nachteile in der Nachbarschaft. Die Erschließung ist gesichert und die Vorgaben für gesunde Wohnverhältnisse sind eingehalten. Nachbarrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Die Flächen sind für die Umsetzung der angestrebten Bebauung verfügbar.

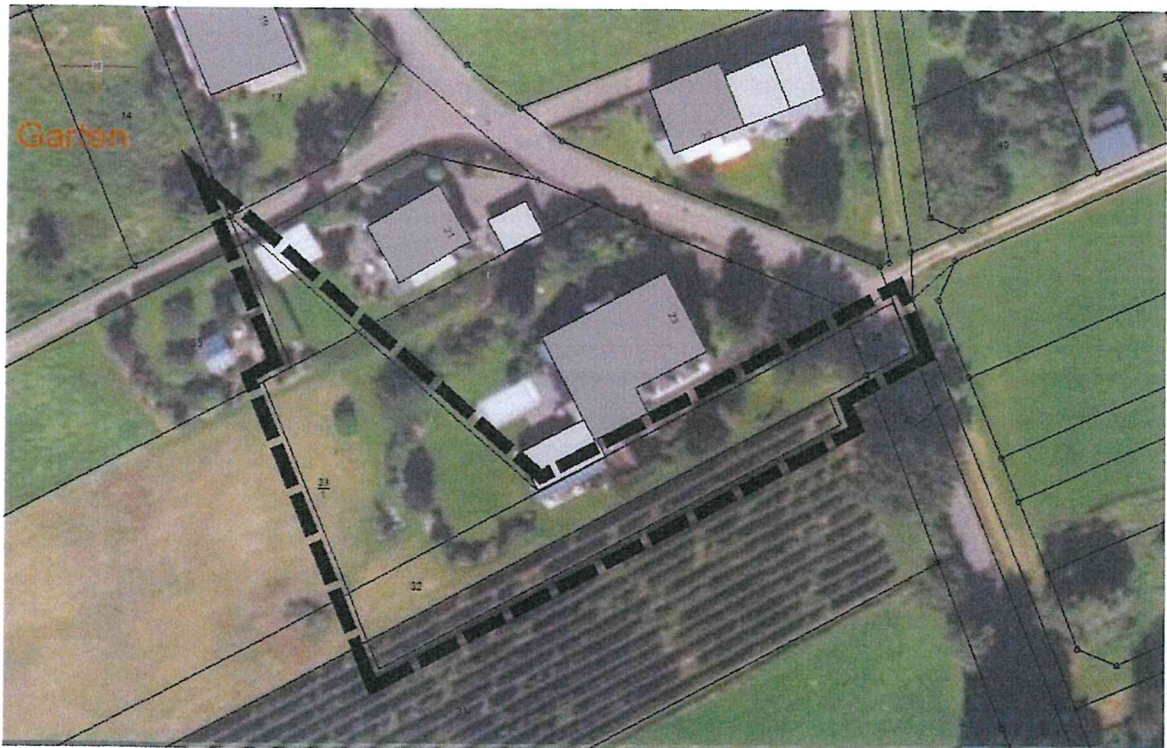


Abbildung 2 Plangebiet (Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Boorgasse“ an die Ortslage von Brauneberg. Durch den Ort sind dann die übergeordneten Verbindungen zur Anbindung an die Region erreichbar.

Die Zufahrt zum Wohngebäude in zweiter Reihe soll über die schmale Parzelle (Flurstück 36) erfolgen. Der Gehweg / Versorgungstreifen ist bis zum Grundstücksanschluss ausgebaut.

3.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die Zufahrt (Flurstück 36) in der Straße „Boorgasse“. Hier können die Wasserversorgung, die Schmutzwasserableitung und die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgen. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden und über die Herstellung von Hausanschlüssen nutzbar.

4. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1. Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplans Trier ROPneuE 2014 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auch das LEP IV stellt diesen Bereich als landesweit bedeutsam für die Landwirtschaft dar. Es handelt sich aktuell jedoch um einen rein privaten Ziergarten. Das Vorbehaltsgebiet steht der Planung der Ortsgemeinde nicht entgegen.

Zudem befindet sich nach dem ROPneuE 2014 die Ergänzungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für den Tourismus dar. Diese Grundsatzdefinition steht der Planung nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Die Ergänzungsfläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues (2019) als an gemischte Baufläche angrenzende Weinbaufläche dargestellt. Aktuell befinden sich jedoch nur ein schmaler Streifen Rebfläche im südlichen Bereich des Plangebiet, der restliche Teil wird ausschließlich als private Gartenanlage genutzt.

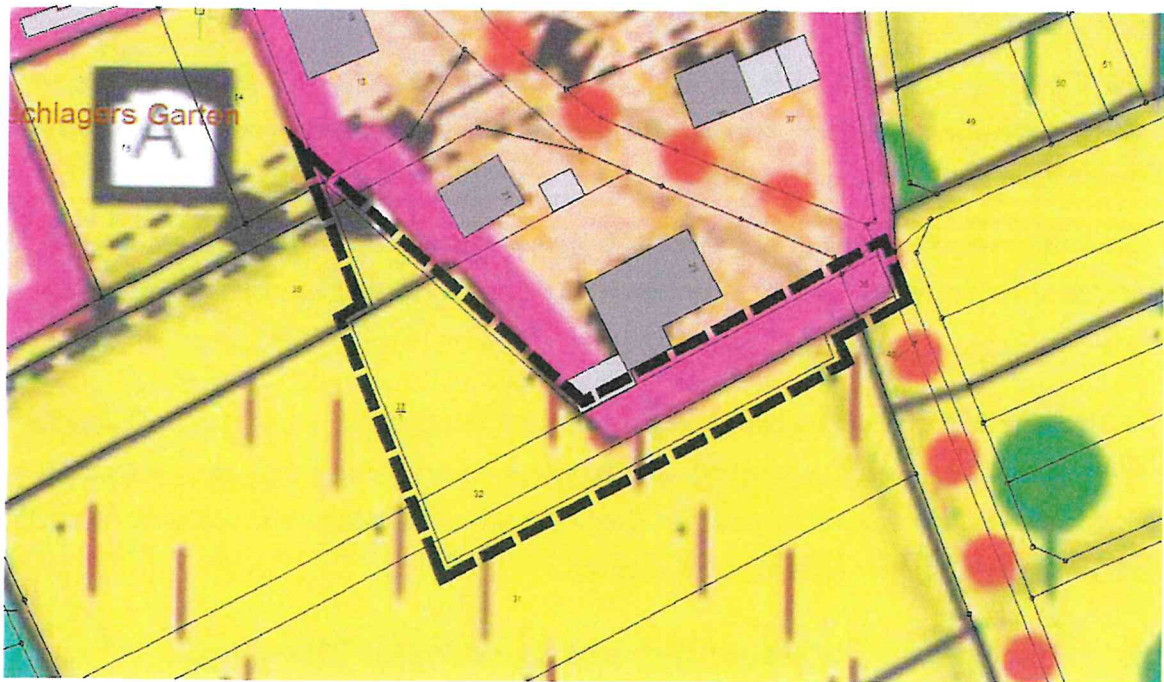


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, 2019 (Plangebiet schwarz umrandet)

5. Umweltbelange

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung liegt ein Fachbeitrag Umwelt bei, der die entsprechenden Umweltbelange beschreibt und bewertet. Es werden Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelung vorgeschlagen, die in die Festsetzungen übernommen wurden. Dadurch können eine randliche Eingrünung und eine Aufwertung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erreicht werden. Generelle sind von der Umsetzung der Satzung keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Von der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild, für den Wasserhaushalt, für das Schutzgut Boden oder für den Menschen sowie für Flora und Fauna auszugehen. Es werden keine lokal seltenen Flächen, Böden, Habitate oder Strukturen in Anspruch genommen. Auch mit Beeinträchtigungen des Artenschutzes ist nicht zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Es sind keine Schutzgebiete verzeichnet oder in räumlicher Nähe.

Die Umsetzung der Planung lässt keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Themenbereiche erwarten. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Gebiet oder durch Immissionen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten. Das induzierte Verkehrsaufkommen verhält sich im üblichen Maße eines Wohngebietes. Eine starke punktuelle Belastung der

Nachbarschaft mit Verkehr ist nicht zu erwarten. Ebenfalls stellt die Bebauung keine Beeinflussung für den freien Zufluss von Frischluft in die Ortslage dar, da eine Barrierewirkung aufgrund der Kleinräumigkeit (ein Wohnhaus) nicht zu erwarten ist. Klimatische Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch sind keine Einflüsse des Gebietes auf Kulturgüter oder Denkmäler bekannt.

6. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

Seitens der Ortsgemeinde sind im Rahmen der Satzung keine städtebaulichen Festsetzungen getroffen worden. Die Prägung der Nachbarbebauung ist damit städtebaulich bedeutend. Dies gilt insofern, dass hier ein Einfamilienhaus in der Größenordnung errichtet werden kann, wie es angrenzend ebenfalls vorhanden ist. Es ist bei der Umsetzung mit einer GRZ von etwa 0,4 zu rechnen. Die Höhe orientiert sich an der Bebauung im Bereich der Boorgasse. Gestalterische Regelungen sind nicht getroffen worden, so dass auch hier in Anlehnung an die Bestandbebauung das Einfügen zu bewerten ist.

Nach Rechtskraft der Satzung erfolgt die bauplanungsrechtliche Bewertung nach § 34 BauGB.

Die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung ergeben sich aus der Bewertung des Fachbeitrags Umwelt. Zum allgemeinen Ressourcenschutz und zum Erhalt der Grundwasserneubildung werden entsprechende Maßnahmen festgeschrieben, die das anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und Möglichkeiten zu Niederschlagsversickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück schaffen. Durch zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen im Randbereich des Plangebietes wird zum einen das Grundstück landschaftlich eingebunden und zum anderen reduziert dies die Aufheizung durch Verdunstung und Beschattung.

Durch die randlichen Maßnahmen wird erstmals ein Siedlungsrand im Bereich der Boorgasse geschaffen. Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen im hinteren Bereich der Baugrundstücke läuft dann nicht mehr in die freie Flur aus. Dies schafft eine zusammenhängende Struktur der baulichen Anlagen und sorgt dafür, dass die ermöglichte Bebauung in zweiter Reihe in die freie Landschaft keine Wirkung entfaltet. Die Abgrenzung orientiert sich auch an den Nebenanlagen im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung. Hierdurch wird die Wirkung als Bebauung in zweiter Reihe nahezu aufgehoben.

Die Einbindung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist an dieser Stelle mit der Satzung abschließend durch die Ortsgemeinde vollzogen.

Mit der Hebung des Potenziales für einen Bauplatz ist die Planung begründet und durch die Einbindung in die Umgebung gerechtfertigt.

7. Hinweise

Sämtliche Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser sollen ausgeschöpft werden. Es wird empfohlen, Zisternen zur Niederschlagswassernutzung auf dem Grundstück zu errichten.

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarenergie, Erdwärme) werden empfohlen.

Diese Begründung ist der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Boorgasse“ der Ortsgemeinde Brauneberg beigefügt.

Brauneberg, den 14. 02. 2023

W. Ammann
(Ortsbürgermeister)

