

# BAULEITPLANUNG

## Bebauungsplan

„Östlich des Helfanter Wegs“

in der Ortsgemeinde Palzem,  
Ortsteil Esingen

## Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M.A. Anna Müller



Auftraggeber:



Ortsgemeinde Palzem,  
Ortsteil Esingen

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO  
P & P GmbH**

### Hauptsitz

Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830  
Email info@paulus-partner.de

### Büroniederlassungen

Großer Markt 17  
66740 Saarlouis  
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e  
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Umfang und Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Zweck der Aufstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Planerische und rechtliche Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
6.1	Flächennutzungsplanung.....	10
6.2	Bedarfsnachweis.....	11
<b>7.</b>	<b>Naturschutz</b> .....	<b>12</b>
7.1	Vorprüfung des Einzelfalls .....	12
7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
7.3	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Planerische Grundsätze</b> .....	<b>14</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	16
9.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	16
9.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	17
9.2.4	Höhe baulicher Anlagen .....	17
9.3	Bauweise .....	18
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	18
9.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	19
9.6	Verkehrsflächen.....	19
<b>10.</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>21</b>
12.1	Dachformen .....	21
12.2	Kfz-Stellplätze .....	22
<b>13.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ (schwarz gestrichelt), o.M. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). .....	4
Abb. 2:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <a href="http://www.lvermgeo.rlp.de">http://www.lvermgeo.rlp.de</a> .....	5
Abb. 3:	Blick vom „Helfanter Weg“ in nördliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH. ....	6
Abb. 4:	Blick vom „Helfanter Weg“ in östliche Richtung (geplante Ausgleichsflächen), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH. ....	6
Abb. 5:	Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Esingen mit Darstellung des Geltungsbereichs „Östlich des Helfanter Wegs“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).....	11
Abb. 6:	Städtebauliches Konzept „Östlich des Helfanter Wegs“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).....	14

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Palzem mit ihrem Ortsteil Esingen profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg-Kell von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg.

Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde und den Ortsteil, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln.

Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten, auch im Wohnungsmarkt.

Esingen ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger als auch seitens potenzieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Palzem hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 22.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ im Ortsteil Esingen gefasst.

In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Esingen wird in dessen nord-westlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß an der Bebauung der Ortslage orientiert. Der Planbereich ist ca. 0,72 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Esingen gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Esingen und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke: 12/1, Teil 12/2 und 8 (Teilfläche)

Flur 4, Flurstück: 63 (Teilfläche)

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,74 ha überplant.

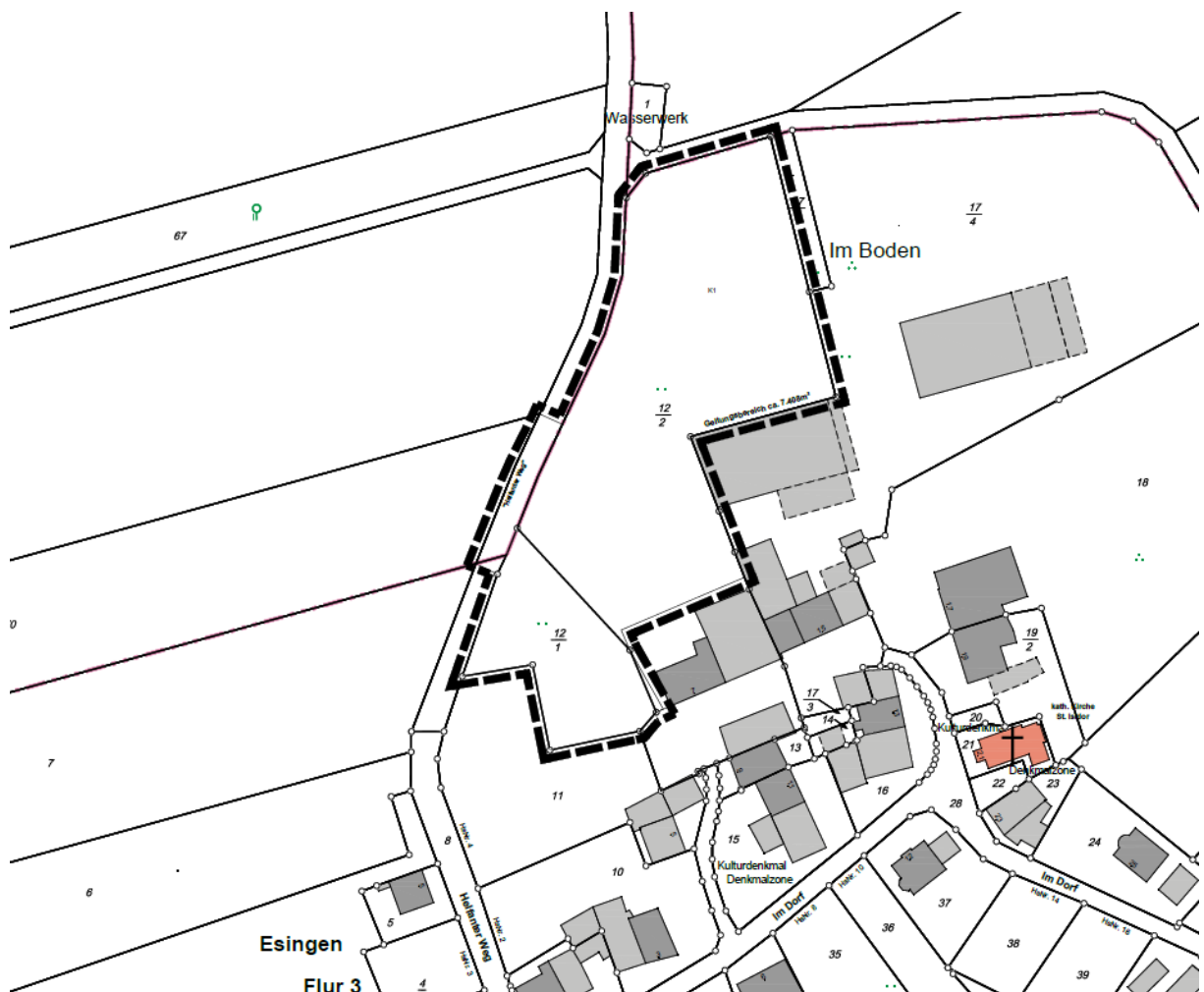


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ (schwarz gestrichelt), o.M. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: durch die Feldflur sowie einen bestehenden Feldwirtschaftsweg,

Osten: durch den Siedlungskörper von Esingen,

Süden: durch den Siedlungskörper von Esingen,

Westen: durch den Helfanter Weg (Gemeindestraße).

### 3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ grenzt nördlich an die bestehende Ortslage Esingen. Das geplante Gebiet befindet sich östlich entlang des „Helfanter Wegs“ und nord-westlich der Bebauung entlang der Straße „Im Dorf“.



Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Die Verkehrsanbindung an die Ortslage erfolgt über die vorgenannte Gemeindestraße, „Helfanter Weg“.

Die Topographie des Planbereichs fällt leicht in nördliche Richtung ab.

Das Plangebiet wird größtenteils von Wiesenflächen eingenommen. Neben den Wiesenflächen sind wenige Einzelgehölze vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausschließlich von weit verbreiteten und ungefährdeten Biotopen eingenommen. Geobotanisch wertvolle Ausprägungen in Form gesetzlich geschützter Biotope oder FFH-Lebensraumtypen nach Anh. I der FFH-RL sind im Plangebiet nicht zugegen.



Abb. 3: Blick vom „Helfanter Weg“ in nördliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.



Abb. 4: Blick vom „Helfanter Weg“ in östliche Richtung (geplante Ausgleichsflächen), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.

Dem Großteil der planungsrelevanten Arten fehlen geeignete Habitate, weshalb entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden können. Lediglich unter den heimischen Vogel- u. Fledermausarten sind einzelne Vorkommen zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung, insbesondere juveniler Stadien, im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Rodung von Gehölzen, kann unter Berücksichtigung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden.

#### **4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung**

Die Ortsgemeinde Palzem und der Ortsteil Esingen liegen in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehören zum Verantwortungsraum der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet der Ortsteil, wie andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Der Ortsteil Esingen verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von bebaubaren Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde Palzem zur Entwicklung des Baugebietes „Östlich des Helfanter Wegs“ in Esingen entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.



## 5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Östlich des Helfanter Wegs“ wurde im Jahr 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB begonnen. Am 22.12.2022 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Juli 2023 erging ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt.

Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen.

Nach § 215a Abs. 1 BauGB gilt:

*Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 gilt weiterhin:

*§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.*

Der § 13b BauGB wurde aufgehoben!

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 215a BauGB fortgeführt.

Ziel des Bebauungsplans ist unverändert die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde.

Gleichermaßen unverändert erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des aufgehobenen § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 1.094 m<sup>2</sup> (ca. 1.367 m<sup>2</sup>, mit Grundstück 5 - optional) und ist entsprechend kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren wurde vor dem 22.12.2022 förmlich eingeleitet.

Entsprechend § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt (siehe Anlage) auf deren Grundlage die Gemeinde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Unbeschadet dessen werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und es wird ein Umweltbericht erstellt. Weitere Informationen dazu sind dem Kapitel 6 Naturschutz und dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Östlich des Helfanter Wegs“ kann entsprechend nach Maßgabe des § 215a, Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a i.V.m. § 13 BauGB weiterentwickelt bzw. abgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend; weiterhin gilt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 , dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planerische und rechtliche Vorgaben**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Palzem weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Palzem entwickelt werden kann.

### **6.1 Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Palzem ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ keine Flächenfestsetzungen getroffen; lediglich im Schnittfeld zum Anwesen „Im Dorf 9“ sind untergeordnet „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan gem. § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 hier Anwendung:

der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Esingen mit Darstellung des Geltungsbereichs „Östlich des Helfanter Wegs“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

## 6.2 Bedarfsnachweis

Die derzeit un bebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung weitestgehend nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Flächenreserven sind ausgeschöpft. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbaren Grundstücken benötigt. In Esingen gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes „Östlich des Helfanter Wegs“ ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

## **7. Naturschutz**

### **7.1 Vorprüfung des Einzelfalls**

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Diese Auswirkungen müssen bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens, in diesem Fall die Beschlussfassung über den Bebauungsplan, berücksichtigt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls beinhaltet eine grobe Bewertung, um festzustellen, ob eine detaillierte Untersuchung, Beschreibung und Bewertung der direkten und indirekten Effekte des Vorhabens auf die Schutzgüter notwendig ist. Hierbei werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kulturgüter und andere Sachgüter hinsichtlich möglicher Auswirkungen überprüft.

Die abschließende Bewertung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung des Bebauungsplans ergibt, dass nach eingehender Betrachtung und Überprüfung der Schutzgüter die Auswirkungen auf die Umwelt und die genannten Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft werden (siehe Anlage). Trotz dieser Einschätzung wird jedoch, zur Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ein Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

### **7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ihre Ergebnisse betreffend wird auf das anliegende Schriftstück Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Summierend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-RL oder Europäische Vogelart gem. Art. 1 der EU-VRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Damit liegen insgesamt die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

### **7.3 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie durch das Vorhaben verursacht, werden naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erbracht.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein Umweltbericht erstellt, der integraler Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht umfasst eine umfassende Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie eine detaillierte Erläuterung der Auswirkungen des Vorhabens darauf. Des Weiteren werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen beschrieben, die darauf abzielen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht vermerkt. Unter Anwendung der Ökokonto-Verordnung Rheinland-Pfalz erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird der erforderliche Kompensationsbedarf berechnet und durch eine entsprechende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

## **8. Städtebauliches Konzept**

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Helfanter Wegs“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit maßgeblicher Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Es werden ca. 5 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilien- und Doppelwohnhäusern geschaffen, was maximal bis zu ca. 8-10 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über den „Helfanter Weg“. Die interne Erschließung erfolgt durch die an die Gemeindestraße anbindende Planstraßen A mit Wendeanlage.

Zur Anbindung an die Ortslage wird ein Fußweg von ca. 3,50m Breite angelegt, der entsprechend zur Befahrung im Notfall genutzt werden kann.

Die Anfahrt für Müllfahrzeuge erfolgt über den „Helfanter Weg“. Das Müllfahrzeug kann im Kreuzungsbereich „Helfanter Weg“/„Planstraße A“ wenden und an der in der Planzeichnung dargestellten Mülltonnensammelstelle den Müll abholen.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept „Östlich des Helfanter Wegs“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).

## 9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die obenstehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes initiierten Gebietscharakter.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig. Diese Nutzungsarten gehen in der Regel mit erhöhten Emissionen und einem erhöhten Flächenverbrauch einher, was der Entwicklung der Wohnfunktion entgegensteht.

Durch den Ausschluss entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, die Zahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geeigneten Dächern.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.



### 9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigender Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

### 9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

#### Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des

Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

### **9.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern getroffen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt.

#### **Höhenfestsetzungen**

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH 7,0m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe FH 9,5m (Oberste Gebäudekante).

#### **Höhenbezugspunkt**

Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).

Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

#### Begründung:

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen (bei geneigten Dächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.

### 9.3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als **offene Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhäuser und Doppelhäuser.

#### Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen in Esingen und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

### 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

#### Begründung:

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.

## 9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Festsetzung eines relativen Wertes:

Innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzten Bereichs ist in Wohngebäuden je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig:

$$1\text{Wo}/ 500\text{m}^2$$

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte

### Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird zudem im Gebiet das entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

Durch die Festsetzung eines relativen Wertes wird zudem der Zersplitterung des Gebietes entgegengewirkt.

## 9.6 Verkehrsflächen

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Planstraßen A mit Wendeanlage.

Zur fußläufigen Anbindung des Planbereichs an die Ortslage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Fußweg.

Die Lage der Planstraßen und Verkehrsflächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### Begründung:

Die Planstraße A dient der verkehrlichen Anbindung an die Ortslage sowie der internen Erschließung des Baugebietes.

Zur Anbindung an die Ortslage wird ein Fußweg von ca. 3,50m Breite angelegt, der entsprechend zur Befahrung im Notfall genutzt werden kann.

Die Anfahrt für Müllfahrzeuge erfolgt über den „Helfanter Weg“. Das Müllfahrzeug kann im Kreuzungsbereich „Helfanter Weg“/„Planstraße A“ wenden und an der in der Planzeichnung dargestellten Mülltonnensammelstelle den Müll abholen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

#### Begründung:

Durch die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs zum Teil kompensiert.

Die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

Der Ausschluss von flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen trägt zur Verringerung der Versiegelung und zur Verbesserung der Grundwasserneubildung bei.

### **Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen**

**V1** Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

**V2** Bauzeitenregelung: Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sind zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

#### Begründung:

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1 wird ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Ober- und Unterboden und somit zur Schonung von Ressourcen geleistet.

Die Regelung V2 dient dem Schutz von Brutvögeln.

### **Kompensationsmaßnahme**

Die durch die Planung entstehenden ökologischen Defizite wurden im Umweltbericht ermittelt und werden durch folgende externe Maßnahme kompensiert (siehe Anlage):

**A1** Ackerumwandlung: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese in der Gemarkung Palzem, Flur 8, Flurstück 117 (Teilfläche).

## **11. Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes „Östlich des Helfanter Wegs“ betreffend, werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Entwässerungssystem**

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird in den im Planbereich verlaufenden Regenwasserkanal eingeleitet.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in den im Planbereich verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

## **12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **12.1 Dachformen**

Für den Hauptbaukörper sind zulässig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.

#### Begründung:

Esingen ist in seinem baulichen Bestand maßgeblich von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Es handelt sich dabei um Gebäude, die als Trierer Einhaus/ Südwestdeutsches Quereinhaus bezeichnet werden. Neben der Kubatur der Gebäude ist maßgeblich die Dachform prägendes Element. Zur Einpassung der neuen Bebauung ins Ortsbild werden entsprechend nur die genannten Dachformen mit den bezifferten Dachneigungen zugelassen.

## 12.2 Kfz-Stellplätze

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung des Verkehrsflusses im Planbereich; es ist dadurch sichergestellt, dass der maßgebliche ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht wird und dass bei der Einfahrt in Garagen keine Verkehrsbehinderungen im Straßenbereich entstehen.

## 13. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.)

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

## 14. Auswirkungen der Planung

### Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Östlich des Helfanter Wegs“ entwickelt sich nördlich der Ortslage von Esingen.

Der Bereich grenzt an den „Helfanter Weg“ und wird über diesen verkehrlich angebunden, sowie an die Straße „Im Dorf“ über welche der Bereich fußläufig erschlossen wird.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend, die Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebaulichen Siedlungserweiterung mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen in Umfang und Dimensionierung dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Esingens nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch



die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung des Ortsteils Esingen in der Ortsgemeinde Palzem als auch zur Regionalentwicklung bei.

### Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes überschlägig mit ca. 8-10 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Östlich des Helfanter Wegs“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich anpasst.

Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

### Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Planbereichs an die Ortslage Esingen erfolgt über den bestehenden „Helfanter Weg“ (Gemeindestraße) sowie die Straße „Im Dorf“ (fußläufige Anbindung).

Dimensionierung und Fahrradien der neuen Straße im Planbereich ist so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, der Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden. Der geplante Fußweg kann dabei im Notfall als Notfahrweg genutzt werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können aufgrund der Lage, des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich eingestuft werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

### Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

### Landschaftsbild

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Der Planbereich schließt zudem direkt an die bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Esingens nur gering geändert wird.

### Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Östlich des Helfanter Wegs“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

## **15. Anlagen**

- Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Esingen, Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 S. 1 BauGB.
- Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Esingen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP.
- Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Esingen, Umweltbericht.