



Ortsgemeinde Baustert

BEBAUUNGSPLAN 'RÖMERBORN'

Begründung und Umweltbericht

Fassung Satzungsbeschluss

Stand: Juni 2007

ORTSGEMEINDE BAUSTERT BEBAUUNGSPLAN ‚RÖMERBORN‘

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT TEIL 1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UND FLÄCHENVERFÜGBARKEIT	3
3	STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
4	SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
5	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	4
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise.....	5
5.4	Stellplätze und Garagen.....	5
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
5.6	Leitungsrecht.....	5
5.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	5
5.8	Landespflegerische Festsetzungen.....	6
5.8.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
5.8.2	Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
5.8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	6
5.8.4	Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen.....	6
5.9	Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	6
6	SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.....	7
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung.....	7
6.2.2	Energieversorgung und -einsparung.....	8
6.2.3	Beleuchtung des Straßenraumes.....	9
6.2.4	Abfallentsorgung.....	9
6.3	Eingriffe in Natur und Landschaft / Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen.....	9
6.3.1	Immissionsschutz.....	10
6.3.2	Altablagerungen.....	10
6.4	Kostenschätzung / Umsetzung.....	11
6.5	Flächenbilanz.....	11

1 VORBEMERKUNGEN

Die Ortsgemeinde beabsichtigt in dem etwa 2,2 ha großen Plangebiets Römerborn' im Westen des Gemeindegebiets 13 Baustellen zu realisieren. Hierbei soll der bestehende Siedlungskörper durch weitere Wohnbauflächen nach Westen erweitert werden. Da das bereits vor einigen Jahren entwickelte benachbarte Neubaugebiet Im Scheid' inzwischen bereits nahezu vollständig vermarktet und bebaut ist und der Bedarf an Baustellen sich derzeit nicht durch die im Ort vorhandenen Baulücken decken lässt, hat sich der Gemeinderat entschlossen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes weitere Baugrundstücke zu schaffen und mit diesen den nach wie vor bestehenden Bedarf an Baustellen zu decken. Damit sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UND FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Baustert zwischen der Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) im Westen.

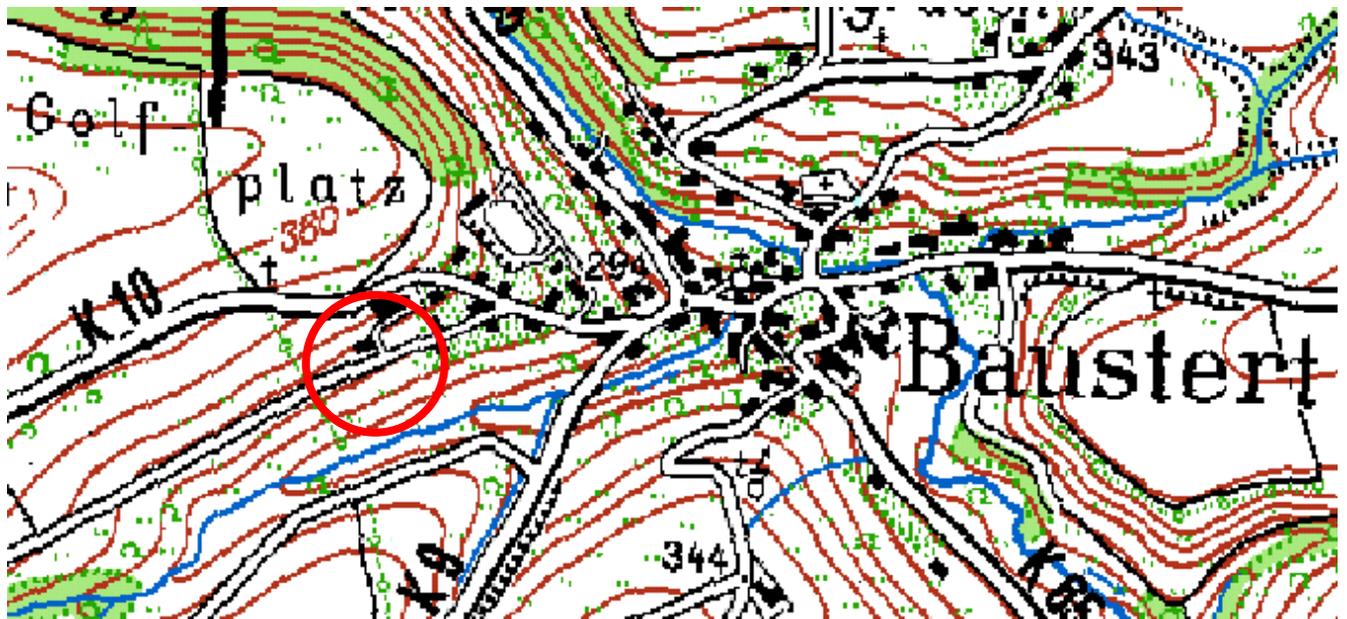


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TOP 50)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 2, des Flurstücks 9 und des Flurstücks 62 der Flur 5 und besitzt eine Größe von ca. 2,2 ha. Die genauen räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung.

Die genannten Flurstücke sind im Besitz der Ortsgemeinde, die Flächenverfügbarkeit ist daher gesichert.

3 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Der Planung liegen folgende städtebauliche Ziele zu Grunde:

- Der bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 nachgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen soll gedeckt werden. Da die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich der Ortsgemeinde Baustert begrenzt sind, ist zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Gemeinde ein weiteres Baugebiet auszuweisen.
- Nördlich der geplanten Baufläche bestehen bereits freizeitbezogene Flächenausweisungen und entsprechende sind auch bauliche Nutzungen vorhanden. Östlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet, nordöstlich ein bestehendes Mischgebiet an, so dass vor diesem Hintergrund die Entwick-

lung dieser Fläche am sinnvollsten erscheint und mit den wenigsten Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden ist.

- Die bauliche Nutzung soll sich hinsichtlich der Art, des Maßes und der Bauweise an der umgebenden Bebauung orientieren, um eine gestalterische Einbindung bzw. Integration in den gewachsenen Siedlungskörper zu gewährleisten.
- Ziel ist eine harmonische Gestalt der Bebauung bei gleichzeitiger, größtmöglicher Baufreiheit des Bauherrn.

4 SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Baustert die besondere Funktion Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zu. Das bedeutet, dass Wohnbauandausweisungen nur zur Deckung des Eigenbedarfs möglich sind.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im RROP als *Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)* ausgewiesen, so dass kein raumordnerischer Vorrang der Landwirtschaft besteht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

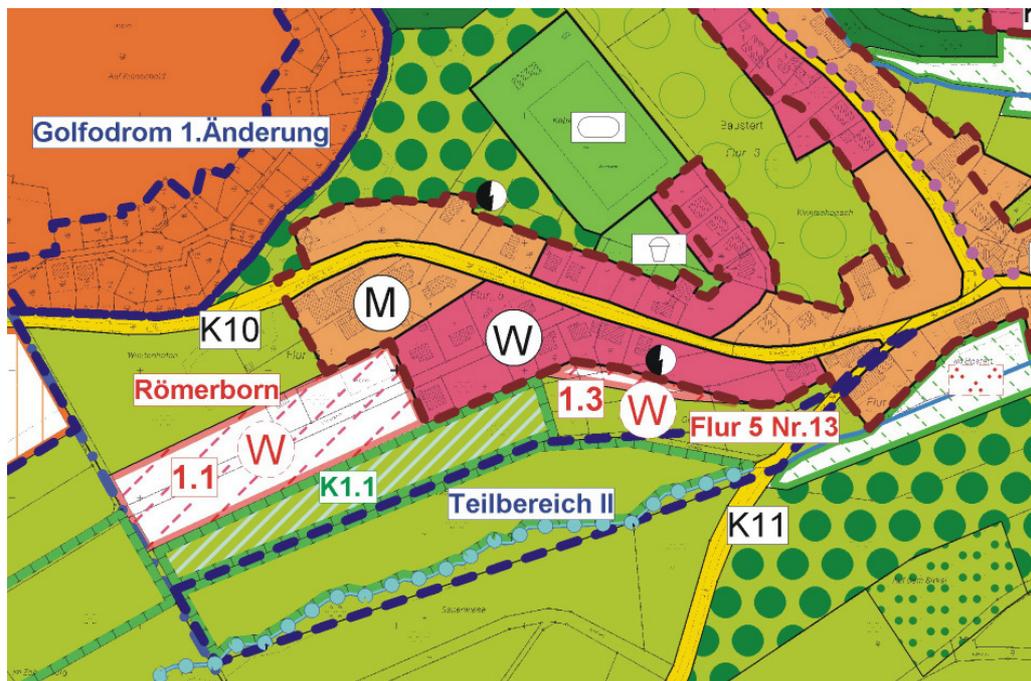


Abbildung: Darstellung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land

5 BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Wohnnutzung ist die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des WA-Bereiches gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll und gemäß zeitgemäßer Wohnvorstellungen ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) — auf das höchstzulässige Maß von 0,4 festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke und in Anlehnung an das ortstypische Erscheinungsbild der Bebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Erhaltung des vorhandenen Umgebungscharakters und insbesondere zur Minimierung der talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

5.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind, da die vorwiegende Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht und diese Bauart auch umgebungstypisch ist. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da zum einen keine entsprechende Nachfrage gegeben ist und zum anderen dies eine standortuntypische Bauform darstellen würde.

5.4 Stellplätze und Garagen

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

Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum müssen die Garagen und Carports an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist aufgrund des pro Wohneinheit steigenden Stellplatzbedarfs sowohl zur Vermeidung eines verstärkten Parkens im Straßenraum als auch zur Minimierung der für Stellplatznutzungen versiegelten Grundstücksflächen auf zwei Wohnungen begrenzt.

5.6 Leitungsrecht

Hier wird zur Sicherung der geplanten Drainageleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke festgesetzt. Die Leitung ist Teil des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, welches im Kapitel 6.2.1 näher erläutert wird.

5.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Flächen sind vor allem zur Ableitung, aber auch zur Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser vorgesehen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt zu reduzieren.

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden von den Verbandsgemeindewerken Bitburg-Land angelegt und gepflegt.

5.8 Landespflegerische Festsetzungen

5.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlegen einer Streuobstwiese im Bereich M1

Die in der Kompensationsfläche M1 vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Ausgleich des im Plangebiet stattfindenden Eingriffs. Die Fläche M1 wird durchgängig als extensive Streuobstwiese durch die Ortsgemeinde angelegt (incl. Anwuchspflege) und soll später durch die jeweiligen Grundstückseigentümer – ab Verkauf des Grundstückes – im Bestand gepflegt werden. Neben einer entsprechenden grundsätzlichen Regelung in den jeweiligen Kaufverträgen zwischen der Ortsgemeinde Baustert und den Privateigentümern zur dauerhaften Durchführung (Pflege) der Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine weitere Sicherung über rechtsverbindliche Grundbucheinträge mit Reallasteinträgen für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Diese zusätzliche Regelung ist Voraussetzung für den Kaufvertragsabschluss und muss folglich auch spätestens zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses abgewickelt werden.

Ableitung des auf den südlich der Straße gelegenen privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers über den Bereich M1

Das auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über Mulden, die die Ausgleichsfläche M1 queren, der zentralen Regenrückhaltung zugeleitet.

5.8.2 Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Durchgrünung des Gebiets wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen gewährleistet. Um im Straßenraum eine Durchgrünung zu gewährleisten, ohne dass in diesem gesonderte Flächen für die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen werden und dies eine unwirtschaftliche Verbreiterung des Straßenquerschnitts zur Folge hätte, ist entlang der erschließenden Straßenverkehrsflächen ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen

5.8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die am westlichen Gebietsrand vorhandene baumbestandene Hecke ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da sie nicht der unmittelbaren Kompensation des stattfindenden Eingriffs dient und daher beitragsrechtlich nicht mit betrachtet wird, ist eine Sicherung als private Grünfläche möglich.

Nach Auswertung von Luftbildern und einer Bestandsaufnahme vor Ort liegt der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Graben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und kann daher nicht festgesetzt werden. In der Planzeichnung und in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf den Graben aufgenommen.

5.8.4 Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen

Diese Festsetzung dient in erster Linie der klaren Bestimmung eines Zeitpunkts der Pflanzung. Dieser wurde früh gewählt, da die Pflanzen zum Erreichen ihrer naturhaushaltlichen Funktionen einen längeren Zeitraum benötigen. Außerdem erleichtert die Festsetzung der Gemeinde die Handhabung für den Fall, dass Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

5.9 Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

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

Daher wird das Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Lediglich stärker geneigte Dächer sind als ortstypisch anzusehen. Zusätzlich zu den vorgegebenen Formen wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien und Farben vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an dem bereits bebauten Neubaugebiet der Ortsgemeinde Baustert. Da insbesondere hellrote sowie glänzende Dacheindeckungen leicht eine fernwirksame Fremdwirkung entfalten können sind diese innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips und zur Vermeidung zu großer reflektierender Flächen ist die Anordnung von Dachflächenfenstern und Gauben ebenfalls eingeschränkt.

Der Baufreiheit wird seitens des Ortsgemeinderates Baustert der Vorrang vor weiteren Gestaltungsregelungen eingeräumt. Der Grund hierfür liegt u.a. in der Tatsache, dass sich die Baustruktur der Ortsgemeinde Baustert bereits heute inhomogen darstellt, und bei einer Analyse der umgebenden, z.T. auch jüngeren Bebauung keine eindeutige Ortstypik festzustellen ist. Einer größeren Regeldichte würde es daher an gewichtigen öffentlichen Belangen und den notwendigen Anlässen fehlen.

6 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Durch die Erschließung des Plangebietes in Form einer Stichstraße wird das Verkehrsaufkommen in der Wohnstraße von vornherein auf das absolute Minimum beschränkt und somit ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet.

Die Stichstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche von 7,00 m ermöglicht auch die Realisierung eines straßenbegleitenden Versorgungssteifens innerhalb der Verkehrsfläche und das abschnittsweise Anlegen von Parkbuchten und Baumpflanzungen, da aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw lediglich 4,75 m benötigt werden. Die genaue Gestaltung der Straße ‚Römerborn‘ wird in der der Bebauungsplan nachfolgenden Erschließungsplanung ausgearbeitet.

6.2 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung

Durch das Ingenieurbüro Deges und Bah GmbH, Trier-Ehrang, wurde ein Entwässerungskonzept¹ (Stand November 2006) für das Plangebiet erstellt, in dem sowohl Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung als auch zur Schmutzwasserentsorgung enthalten sind.

Regenwasserbewirtschaftung

Das im Neubaugebiet anfallende Oberflächenwasser soll - entsprechend den Forderungen im Landeswassergesetz - auf den Parzellen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Alternativ kann eine zentrale Regenrückhaltung für alle Parzellen in der talseits befindlichen Grünfläche hergestellt werden. In Absprache mit der Ortsgemeinde wurde die Lösung mit zentraler Regenrückhaltung favorisiert und wird im Folgenden erläutert.

In der unterhalb der talseits befindlichen Bauparzellen gelegenen Ausgleichsfläche wird eine Regenrückhaltung in Form einer Retentionsmulde angelegt. Im Rahmen des durch das Ingenieurbüro erstellten Entwässerungskonzeptes wurde das notwendige Rückhaltevolumen mit 200 cbm berechnet. Bei einer mittleren Wassertiefe von 0,25 m wird eine Wasserfläche von 800 qm notwendig. Unter Berücksichtigung des Freibords wird die Mulde rd. 180 m lang und 5,00 m breit. Bei Erreichen des berechneten Rückhaltevolumens von 200 cbm, wird ein mit Natursteinen befestigter Notüberlauf akti-

¹ Das Entwässerungskonzept wird der Begründung im Anhang beigelegt.

Nutzung regenerativer Energiequellen - Solarenergie

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

Das Plangebiet ‚Römerborn‘ wird in mittels einer von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Straße erschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet wurde, wird dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, sein Gebäude so auszurichten dass es eine nach Südosten orientierte Dachfläche in ausreichender Größe aufweist. Im Plangebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu errichten. Damit ist eine optimale Dachneigung für die Errichtung von Solaranlagen möglich.

6.2.3 Beleuchtung des Straßenraumes

Zur optimalen Ausleuchtung des Straßenraumes ist eine Verteilung der Leuchten in regelmäßigen Abständen notwendig. Es ist beabsichtigt, die Straßenleuchten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erreichen.

6.2.4 Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen

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

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie beispielsweise ein/e

- Erhalt der geschlossenen standorteinheimischen Gehölzbestände
- Extensivierung der Nutzung in Grünlandflächen
- Erhöhung des Anteils natürlicher Waldvegetation oder deren (naturnahen – halbnatürlichen) Ersatzgesellschaften lt. ‚hpnV‘
- Sicherung der Trittsteine und Vernetzungsstrukturen für den lokalen-(regionalen) Biotopverbund

nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren und / oder nicht im Bebauungsplan regeln.

Ebenso sind allgemeine Zielvorstellungen zum Bodenpotential sowie zum Relief nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet erhebliche Neuversiegelungen von Böden sowie umfangreiche geländeverändernde Erdmassenbewegungen zu erwarten.

Schließlich sind folgende bauleitplanerisch verbindlich regelbare Maßnahmen der Landschaftsplanung (Umweltmaßnahmen, Kap. 5.1.1) im Bebauungsplan nicht festgesetzt:

- Randliche Eingrünung (Heckenpflanzungen)

– Wasserdurchlässige Beläge

Wesentliche städtebauliche Gründe für das Abweichen von landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. die nachrangige Bedeutung dieser gegenüber den Belangen der Bebauungsplanung im Rahmen der Abwägung sind v.a. folgende:

- Randliche Eingrünung

Eine randliche Eingrünung entlang der äußeren Geltungsbereichsgrenzen in der im Umweltbericht beschriebenen Form ist aufgrund von Platzmangel bzw. Belegung der entsprechenden Flächen mit anderen Festsetzungen nicht möglich.

- Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung ‚private Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie sonstige erforderliche Befestigungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen‘, stellt für die zukünftigen Eigentümer eine Einschränkung dar, die nicht im Verhältnis zur geringen Bedeutung der wasserdurchlässiger Beläge für den Wasserhaushalt und den Boden steht. Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte – in den versiegelten Bereichen des Plangebiets anfallenden - Oberflächenwasser auf den in einer zentralen Mulde zurückgehalten, versickert und verdunstet wird, d.h. die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden, wird auf die zusätzliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet.

Grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen mit Vorrang der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind jedoch in den Kompensationsfläche (M1) vorgesehen.

Infolge der Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auf der Fläche M1 kann die Kompensation der zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

6.3.1 Immissionsschutz

Konflikte hinsichtlich einer Lärmbelastung sind allenfalls mit der oberhalb des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße K10 denkbar. Aufgrund der Entfernung (80m bis 130m) und der geringen Verkehrsstärke 470 Kfz/24h (DTV 2000) sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des nordöstlich gelegenen Wiedenhofes ist auszuführen, dass es sich um ein Landhotel mit 70 Betten handelt. Der dazugehörige Parkplatz liegt nördlich der Schulstraße, so dass der Baukörper des Hotels zwischen Parkplatz und Baugebiet liegt. Aufgrund dieser Tatsache und der Entfernung von mindestens 80m zu den nächstgelegenen Bereichen des Plangebietes ist ein Konflikt hinsichtlich einer Lärmbelastung nicht zu erwarten.

Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Bitburg kann zwar eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

6.3.2 Altablagerungen

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

6.4 Kostenschätzung / Umsetzung

Für den Straßenbau und die technische Erschließung des Baugebietes werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich:

Straßenbau incl. Vermessung und Beleuchtung	ca.	220.000,-- €
Abwasserentsorgung	ca.	12.000,-- €
Regenwasserkanäle und Rückhaltemulde	ca.	27.000,-- €
Bepflanzung	ca.	12.000,-- €
Summe		ca. 271.000,-- €

Hinzu kommen noch die Kosten für Erschließungsanlagen, die von den privaten Versorgungsträgern errichtet werden (Telekom, RWE, usw.).

6.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 21.148 m²

Wohnbauflächen: 10.671 m²

Verkehrsflächen: 1.820 m²

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 464 m²

Landespflegerische Maßnahmenflächen: 6.883 m²

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser: 1.603 m²

Versorgungsflächen: 25 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet ‚Römerborn‘ der Ortsgemeinde Baustert

Baustert, den 21.08.2007

(Stempel)

gez. Egon Kirchen

(Ortsbürgermeister)