

Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan Teilgebiet „Bahnhofstraße - Rathausstraße“ 4. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: Februar 2014
Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung..... 3

2 Verfahren 3

 2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB3

 2.2 Verfahrensablauf4

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption 4

 3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie4

 3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....5

 3.3 Verkehrliche Erschließung5

 3.4 Freiraumkonzept.....6

 3.5 Ver- und Entsorgung6

 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse6

 3.7 Planungsalternativen6

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen..... 7

 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)7

 4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)7

 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)8

5 Berücksichtigung der Umweltbelange 9

 5.1 Natur und Umwelt9

 5.2 Artenschutz9

 5.3 Altlasten9

 5.4 Immissionsschutz.....9

 5.5 Radon.....10

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte 11

 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) 11

 6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....15

 6.3 Hinweise und Empfehlungen 16

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung 16

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes..... 16

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung..... 16

 9.1 Kostenschätzung 16

 9.2 Flächenbilanz 17

1 Anlass und Ziele der Planung

Die PPK Grundstückanlagen GmbH beabsichtigt in der Ortsgemeinde Wolsfeld (Verbandsgemeinde Bitburg-Land) im erweiterten nördlichen Randbereich der Ortsmitte der Gemeinde die Errichtung von 3 Musterhäusern und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a die nicht bebauten Flächen ortstypisch und ökologisch hochwertig zu bepflanzen bzw. als Stellplätze auszubauen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen Belange einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Anpassung an die neuen Bedürfnisse und eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung der Grundstückszuschnitte durch die Vergrößerung und Verlegung der vorhandenen Baufenster. Zudem besteht die Notwendigkeit, dass der Anschluss des geplanten Privatweges, angrenzend an die Europastraße, im Gegensatz zur Ursprungsplanung nach Süden verschoben wird, um eine bessere Ausnutzung des nördlichen Bereiches des Gebietes zu erreichen.

Aufgrund der enormen Tiefe und geringen Breite der betroffenen Grundstücke wird beabsichtigt, neben einem Gebäude an der Europastraße, dessen Errichtung bereits nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, im rückwärtigen Bereich aus dem vorhandenen Grundstück zwei Grundstücke entstehen zu lassen, sodass das Plangebiet folglich 3 Baugrundstücke umfasst. Des Weiteren soll die Möglichkeit zusätzlicher Stellplätze innerhalb des Plangebietes gegeben sein. Denn der Bau von zwei Gebäuden auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha wie in der Ursprungsplanung vorgesehen, würde wiederum dem Ziel des flächensparenden Bauens entgegenstehen. Neben dem raumordnerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fordert auch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dem vorher genannten Ziel soll nunmehr entsprochen werden, indem die baurechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Festsetzungen den jüngeren Anforderungen an das Bauen, insbesondere das energiesparende Bauen, genügen.

Daraus resultierend hat die Ortsgemeinde Wolsfeld beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ als Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung und Sicherung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen aufzustellen und beabsichtigt insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 23.04.2013 hat der Ortsgemeinde den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die förmliche Beteiligung der Bürger sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger konnten im Zeitraum vom 25.11.2013 bis einschließlich 30.12.2013 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2013 gebeten bis zum 30.12.2013 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“, 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Wolsfeld gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Bitburg-Prüm.

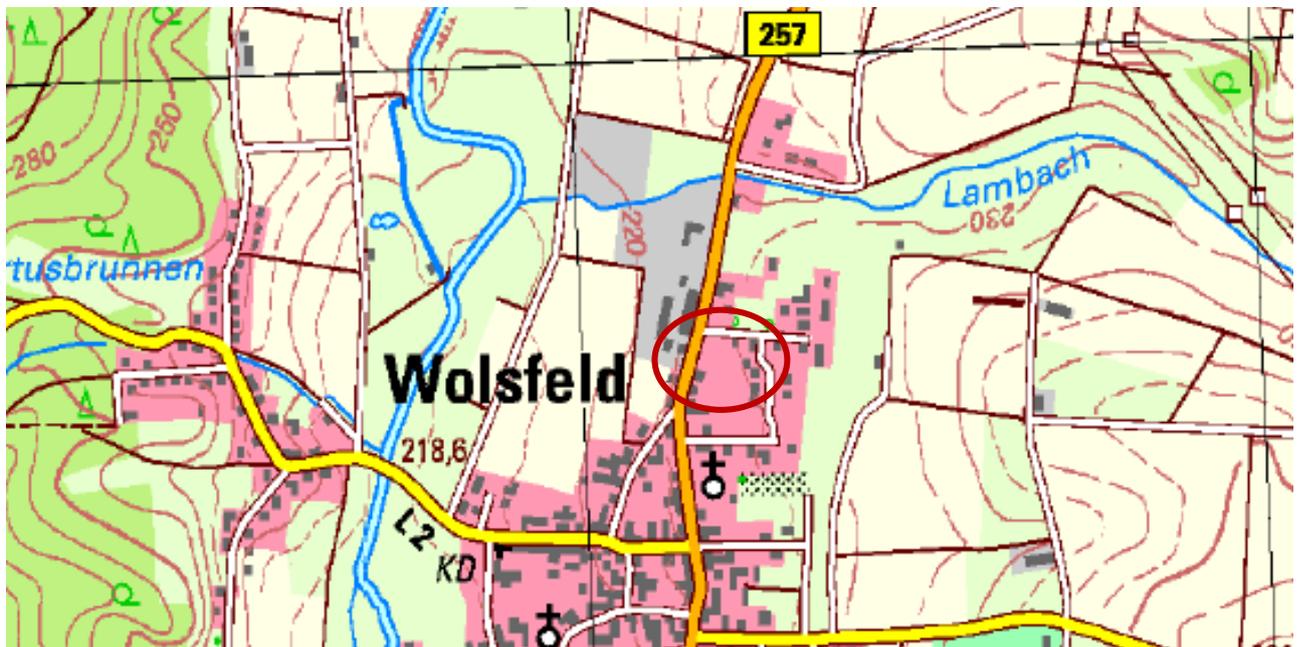


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TK 25)

Der durch die Änderung überplante Bereich betrifft ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans. Dieser Teilbereich betrifft eine Fläche an der Europastraße und besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha. Er betrifft Flur 6 in der Gemarkung Wolsfeld mit folgenden Flurstücken: Nr. 17/1 und Nr. 18/1.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Das Gelände ist relativ eben und derzeit begrünt. Im Westen schließt die Europastraße an den Bereich an, während das Gebiet an den übrigen Seiten durch eine raumbildende Bepflanzung der Grundstücke der Umgebungsbebauung begrenzt wird.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Aus der aktuellen Bedarfssituation in der Gemeinde Wolsfeld ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken wesentliches Ziel der Planung. Hierbei muss eine behutsame Entwicklung besonders unter dem Aspekt des vorher genannten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Bodenschutzklausel auch hinsichtlich der Einfügung erfolgen. Des Weiteren gilt die bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Änderung von Baugrenzen und die Anpassung an neue Rahmenbedingungen zur Erschließung.

Das dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht auch weiterhin eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets vor. Die bereits vorhandene Umgebungsbebauung wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Konkret wird seitens der PPK Grundstückeranlagen GmbH, welche als Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich steht, beabsichtigt, 3 Musterhäuser zu errichten.

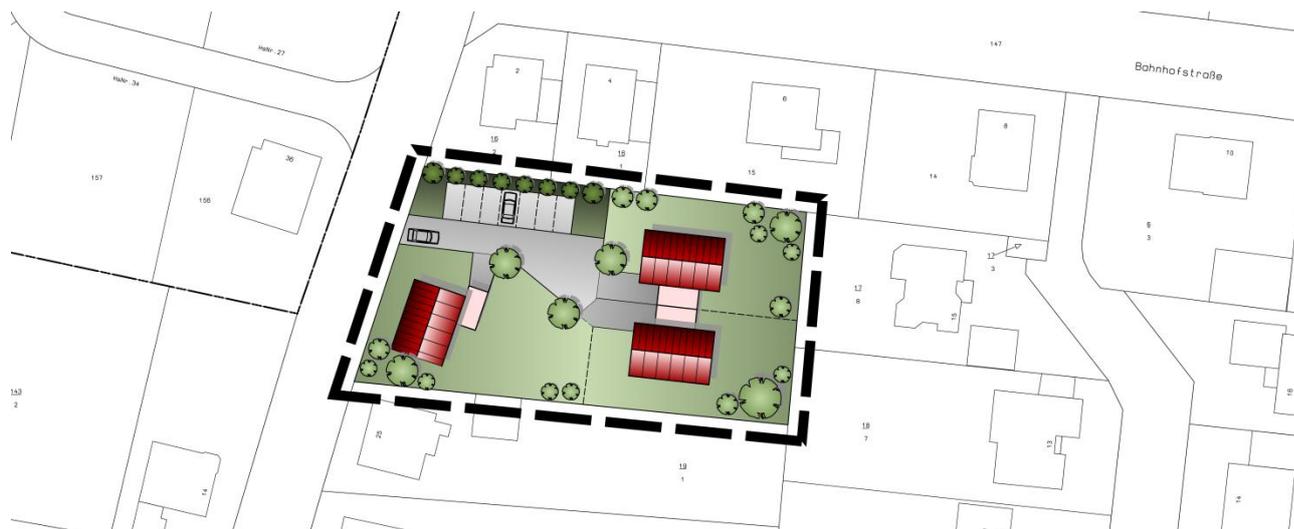


Abbildung 2: Bebauungsvorschlag (Büro ISU, 2013)

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarnschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung tragen und sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Europastraße, die im Westen an das Gebiet anschließt und als Landesstraße L 2 von Süden aus der Ortslage Wolsfeld kommend nach Norden führt und in die B 257 mündet. Diese führt nach Norden in Richtung Bitburg mit

Anschluss an die B 51 und die B 50. Folglich wird ein Großteil des zu erwartenden Verkehrs auf direktem Wege zu den überörtlichen Hauptverkehrsachsen geleitet und gewährleistet somit eine starke Einschränkung des Verkehrsaufkommens in den südlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten, bis hin zum Ortskern der Gemeinde.

Es wird zudem berücksichtigt, dass der Anschluss zwischen der als Privatweg ausgebauten inneren Erschließung des Plangebiets und der neu zu gestaltenden Ortsdurchfahrt aufeinander angepasst wird, was eine lückenlose Abstimmung der Planungen erforderlich werden lässt. Der Erschließungsanschluss ist mit der Ausbauplanung der Europastraße abzugleichen und kann bereits vorbereitet werden.

Das System der inneren Erschließung ändert sich durch die Änderungsplanung nicht. Aufgrund der leichten Modifikation der Anschlusspunkte an die Europastraße verschiebt sich der Privatweg, der zur Anbindung der beiden innenliegenden Baugrundstücke mit einer Wendemöglichkeit ergänzt wird, leicht nach Süden.

Aufgrund des geringeren Ausbaustandards eines Privatwegs gegenüber einer öffentlichen Erschließungsstraße, weist der hier geplante Weg eine geringere Breite (4,50 m) auf und kann somit von öffentlichen Versorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeug) nicht angefahren werden. Daraus resultierend müssen die Abfallbehälter bei einer Leerung innerhalb einer dafür vorgesehenen und planerisch festgesetzten Aufstellungsfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter an der Europastraße gesammelt aufgestellt werden.

3.4 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenbereich der Ortsgemeinde werden hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums sowie der Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung textliche Festsetzungen formuliert. Somit werden die Durchgrünung mittels ergänzender Pflanzungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen als grünordnerische Maßnahmen definiert. Daraus resultierend entfällt die vorgesehene Grünfläche „F1“ der Ursprungsplanung. Somit ergibt sich eine günstigere Ausnutzung der geplanten Grundstücksflächen.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich des Naturhaushalts und des Ortsbilds anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie an die örtliche Wasserversorgung ist für alle Bereiche gewährleistet, da die bestehende Europastraße als Anschlussstelle fungiert und die Versorgung über das schon bestehende Netz erfolgen kann.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans befindet sich im privaten Besitz des Investors PPK Grundstücksanlagen GmbH und wird durch diesen mit 3 Musterhäusern bebaut. In ferner Zukunft jedoch, können diese Häuser auch zu Wohnzwecken veräußert werden.

3.7 Planungsalternativen

Eine reelle Alternative zu der aktuellen Planung besteht nicht, da durch diese bestehende Planung die bisher ungenutzte Fläche der beiden Flurstücke 17/1 und 18/1 überplant wird und daraus resultierend eine Schließung der Baulücke erfolgen soll. Somit wird das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt. Diese Nachverdichtung gilt aus Gründen einer Deckung des

Wohnbaulandbedarfs sowie der Neugestaltung der Erschließungsachse an dieser Stelle, als sehr sinnvoll für die Ortsgemeinde Wolsfeld.

Die geringfügigen Anpassungen an den Zulässigkeiten gemäß § 88 LBauO von Drenpelhöhe sowie Dachneigungen und -aufbauten dienen einer leichten Flexibilisierung zu Gunsten der PPK Grundstücksanlagen GmbH bei gleichzeitiger Beibehaltung der eigentlichen Regelungssystematik.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Zielvorgaben und Grundsätze der Landesplanung wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung abgearbeitet und werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt. Der Änderungsplanung stehen keine weiteren raumordnerischen Vorgaben entgegen.

Die Entwicklung von Flächenreserven, die Nachverdichtung oder die Umnutzung von bereits versiegelten Flächen kann aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) abgeleitet werden. Grundsätzlich wird formuliert, dass bei der weiteren Siedlungsentwicklung der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich zukommt. Durch die Planung werden somit weder weitere Flächen im Außenbereich noch überdimensionierte Flächen mit anderweitig überragender Eignung in Anspruch genommen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Ortsgemeinde Wolsfeld wird im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier neben den besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) auch die Funktion Wohnen (W) zugeordnet. Die Ausweisung von Wohn- bzw. Mischbauflächen kann daher über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus erfolgen. Somit soll eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung im ländlichen Raum verhindert werden.

Durch die Zuordnung dieser besonderen Funktion stehen der Entwicklung keine höheren Ziele der Raumordnung gegenüber. Aufgrund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung der Gebäude des Plangebiets wird das Ziel der zeitnahen Entwicklung verfolgt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplans ändert sich die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche zu einer Wohnbaufläche. Diese Anpassung erfolgt aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung des Plangebiets, die eine Wohnbebauung aufweist. Hierbei sind auch die Änderungen in jüngster Vergangenheit im Bereich des alten Sägewerkes zu berücksichtigen.

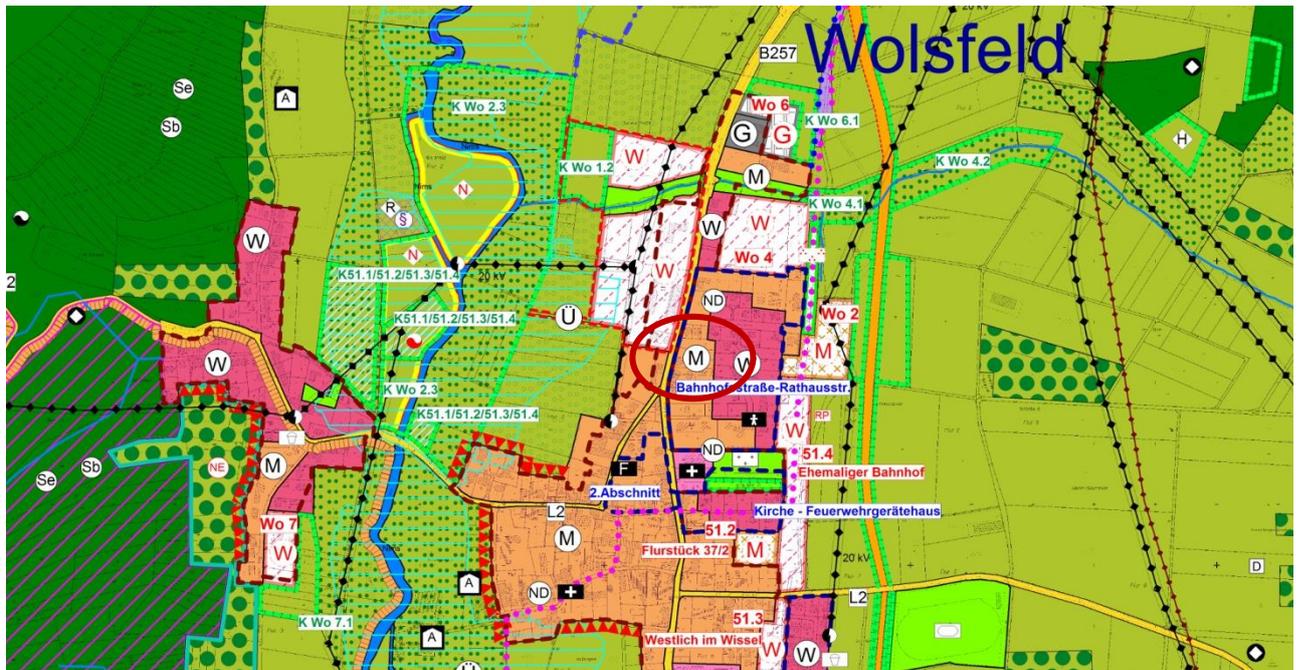


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, 2006 (mit Änderungen durch sonstige Planverfahren)

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan zu gegebenem Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit separatem Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß § 13a BauGB und UVPG nicht überschritten werden.

Aktuell weist das Plangebiet eine begrünte ebene Fläche auf, die durch raumbildende Bepflanzung der Grundstücke der Umgebungsbebauung gefasst wird.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets (Kartengrundlage Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2011)

5.1 Natur und Umwelt

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch weitere aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen sind nicht vorhanden.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten auf.

5.3 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5.4 Immissionsschutz

Durch die Anpassung an die Umgebungsbebauung und -nutzung stellt die zukünftige zur ursprünglichen Planung keine Änderung dar. Folglich entsteht auch kein schalltechnisches Konfliktpotenzial. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

5.5 Radon

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, für den ein Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft besteht. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt. Je nach Eigenart des Bodenaufbaus kann dieses Gas bis an die Bodenoberfläche aufsteigen und dort leicht radioaktive Zerfallsprodukte in unterschiedlichen Konzentrationen hinterlassen, die gegebenenfalls bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten.

Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Wolsfelds in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ zu. Daraus resultierend sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden, die jedoch an beispielhaft ausgewählten Stellen innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll wären, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

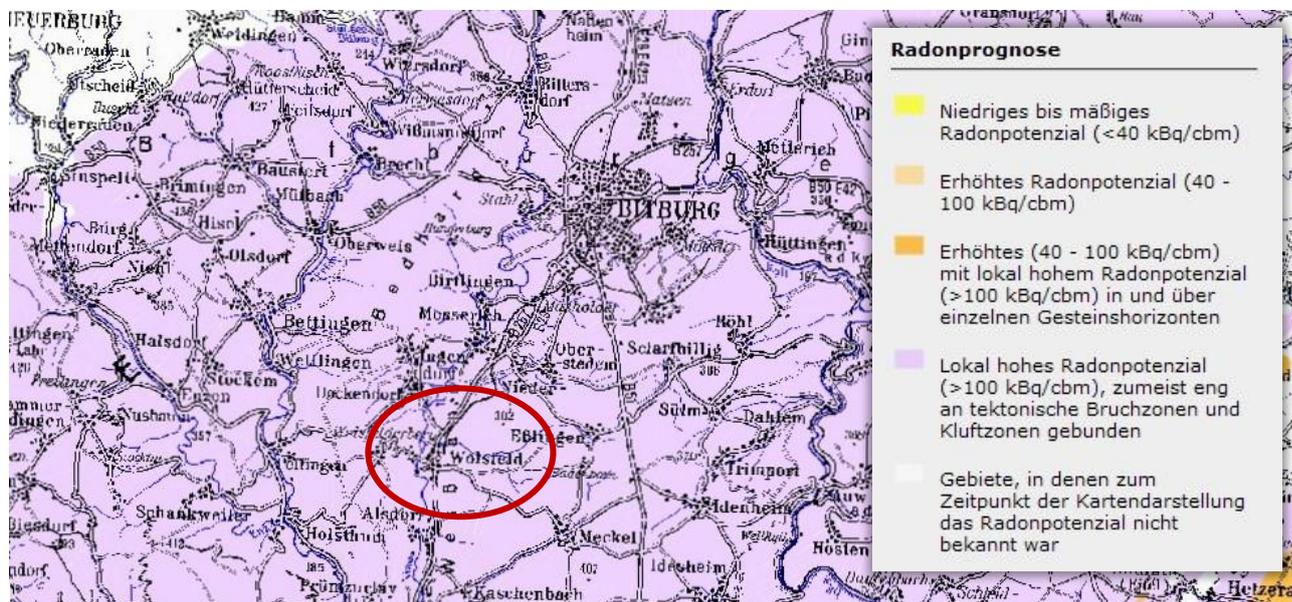


Abbildung 5: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt somit grundsätzlich bestehen. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude können in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, abgeschlossener Treppenhäuser, dichter Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltzwecke bestimmten Räumen oder mechanischer Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vergleich zur Ursprungsplanung verändert sich die Art der baulichen Nutzung von einem „Mischgebiet“ (MI) zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA). Die neue Nutzung (WA) entspricht somit der derzeitig tatsächlichen Nutzung der bereits bestehenden Umgebungsbebauung.

Folglich gilt diese Wohnnutzung als Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Zudem allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs einerseits und der dazu mangelnden Flächenverfügbarkeit andererseits sowie nicht zuletzt zugunsten des Nachbarschutzes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Somit orientiert sich die Planung sowohl am Bestand der Umgebungsbebauung als auch an der Projektplanung.

■ Grundflächenzahl

Keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung (GRZ=0,4). Somit wird eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke gesichert.

■ Geschossflächenzahl

Die textliche Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,6 auf 0,8 erhöht. Folglich wird den vorher erläuterten Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem raumordnerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen und zugleich die wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung, auch in Verbindung mit weiteren Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, garantiert.

■ Anzahl der Vollgeschosse

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung von 2 Vollgeschossen, basierend auf der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung und der Anpassung an die Geschossigkeit der bestehenden Umgebungsbebauung, wird beibehalten.

■ Höhe der baulichen Anlagen

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes sowie des Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. Diese beziehen sich auf Bezugspunkte innerhalb des Straßenraumes der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse.

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der das Baugrundstück erschließenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

Die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

■ Bauweise

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung, die eine offene Bauweise sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt wird beibehalten, da die bestehende Umgebungsbebauung vorwiegend diese Bauweise aufweist.

■ Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der Planzeichnung legen Baugrenzen die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen fest.

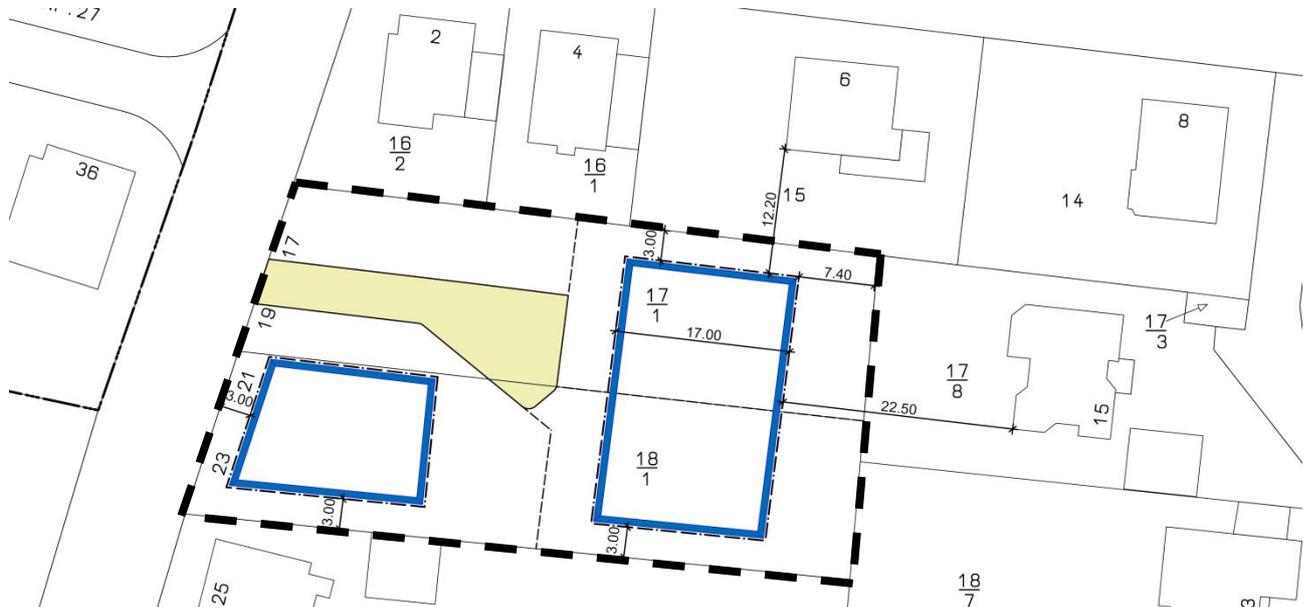


Abbildung 6: Abstand der Baufenster zur bestehenden Wohnbebauung (Büro ISU, 2013)

Aufgrund der ergänzten hinteren Bebauung entstehen keine Nachteile für die nördlich und östlich angrenzende Nachbarschaft, denn wie bereits zur 2. Änderung dieses Plangebiets wurde auch im Rahmen der 4. Änderung eine Schattenberechnung der Gebäude erstellt. Im Gegensatz zu den damaligen Planungen verschiebt sich das aktuelle Baufenster ca. geschätzte 8,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze, sodass ein Grenzabstand von mind. 7,40 m bestehen bleibt. Demzufolge existiert jedoch immer noch ein Abstand zur bestehenden Wohnbebauung von ca. 22,50 m im Osten

und 12,20 m im Norden, so dass eine Verschattung der anliegenden Gebäude auch bei einem ungünstigen Sonnenstand als sehr gering zu erwarten ist.

Im Bergischen Land, Sauerland, Westerwald und der hohen Eifel werden pro Jahr meist weniger als 1.450 Sonnenscheinstunden erreicht. Die Sonnenscheinstunden im Februar betragen im langjährigen Durchschnitt ca. 69 Stunden (24,6 % der theoretisch möglichen Sonnenscheindauer), im März ca. 114 Stunden (30,9 %) und im April ca. 153 Stunden (36,9 %). Im August betragen sie ca. 181 Stunden (40,1 %), im September ca. 148 Stunden (39,1 %) und im Oktober ca. 110 Stunden (33,1 % der theoretischen Sonnenscheindauer).¹ In den Wintermonaten, wenn die Sonne im Süden nicht sehr hoch steht und später auf- bzw. früher untergeht, ist die Sonnenscheindauer eher gering. Im Sommer steht die Sonne zu steil am Himmel, sodass die Schatten eher gering ausfallen. Daraus resultierend ergeben sich als beispielhafte Durchschnittswerte im Rahmen der Schattenberechnung die gewählten Mittelmonate der vorher genannten Perioden der Sonnenscheindauer (1. März und 1. September) sowie zwei unterschiedliche Tageszeiten (14 Uhr und 17 Uhr).

Demzufolge weist die geplante Bebauung maximal am 1. März um 14 Uhr einen Schatten von ca. 15,60 m in nördlicher Richtung auf, der um 17 Uhr weiter nach Osten wandert, sodass sich folglich ein Schattenwurf von ca. 29,00 m Länge in Richtung Nordost ergibt. Am 1. September misst der berechnete Schatten um 14 Uhr eine Länge von ca. 9,00 m in nördlicher Richtung, während um 17 Uhr der Schatten der geplanten Bebauung ca. 17,10 m in Richtung Nordosten fällt.² Somit wird im ungünstigsten Fall das nordöstliche Bestandsgebäude (Bahnhofstraße Nr. 6) im südlichen Erdgeschoss sowie das Nebengebäude am 01. März um 17 Uhr verschattet. Das östliche Bestandsgebäude, Rathausstraße Nr.15, wird ab 1. September in den späten Abendstunden verschattet. Zu dieser Jahreszeit jedoch werden die Tag wieder kürzer und somit geht die Sonne auch früher unter und eine Verschattung kommt eventuell gar nicht zu Stande.

Des Weiteren wird eine große Verschattung der Nachbargebäude mittels § 8 LBauO Rheinland-Pfalz zur Einhaltung von Abstandsflächen von Gebäuden begrenzt. Somit muss das geplante Gebäude im nördlichen Bereich bei einer Ausschöpfung der maximal festgesetzten Firsthöhe von 10,00 m (z. B. in Form eines Pultdachs) einen Mindestabstand von mind. 4,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten (0,4 H). Demzufolge ergibt sich eine geringere Verschattung des nordöstlich gelegenen Bestandsgebäudes (Bahnhofstraße Nr. 6) als vorher angenommen, da sich der nun entstehende Schatten um 1,00 m in südlicher Richtung verschiebt. Alternativ dürfte das geplante Gebäude bei einem Grenzabstand von 3,00 m nur eine hier entsprechende Firsthöhe von 7,50 m aufweisen und folglich würde ein geringerer Schatten entstehen.

■ Stellung baulicher Anlagen

Die vorgegebenen Haupt-Firstrichtungen der wesentlichen Gebäudeteile bleiben im Bereich der durch die Privatstraße erschlossenen hinteren Bebauung sowohl parallel als auch senkrecht zur Straßenkante bestehen, denn aufgrund dieser rechtwinkligen Stellung der Gebäude zur Privatstraße, können die Grundstücksflächen besser ausgenutzt werden. Auch in Bezug auf energiesparendes Bauen kann die Stellung der baulichen Anlagen, aufgrund der Flexibilisierung der Hauptfirstrichtung, positiv genutzt werden. Bei einer derartigen Bebauung sind die längeren Seiten der Gebäude in einer Nord-Süd-Ausrichtung vorzusehen.

Die vorgegebenen Haupt-Firstrichtungen der wesentlichen Gebäudeteile der Bebauung entlang der Europastraße sind nur parallel zu dieser Straßenkante zu erstellen, da somit eine einheitliche Bebauung entlang der Straße durch die Anpassung der Firstrichtung an die Umgebung erreicht wird.

¹ Auflistung der Sonnenscheindauer im Rheinland von Dr. Karsten Brandt; unter: <http://www.rheinlandwetter.de>

² Schattenrechner von Dipl.-Ing. Volker Lotze; unter <http://www.volker-lotze.de>

6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Zulässigkeit der überdachten Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, damit die Flächenversiegelungen im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung ungestört gehalten werden.

Um das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, besonders an der Europastraße, zu reduzieren, können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche angelegt werden.

Diese Ausweitung der Festsetzung betrifft nicht die Grundzüge der Planung und kann als Nachsteuerung verstanden werden.

Aufgrund der geringen Breite des geplanten Privatweges und der damit verbundenen Schwierigkeit des Anfahrens eines Müllfahrzeugs bei einer Leerung wird die Fläche A als Gemeinschaftsaufstellungsfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter der neu geplanten Bebauung festgesetzt. Damit die Abfall- und Wertstoffbehälter gesammelt und geordnet zur Leerung bereitstehen, wird eine Fläche von ca. 10 m² im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung festgesetzt.

6.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen sowie zur Sicherung der Erschließung der geplanten hinteren Bebauung festgesetzt.

Bedingt durch die Notwendigkeit, die Lage der Verkehrsflächen an die Ausbauplanung der Europastraße anzupassen, gibt es einige kleinere Veränderungen zur Ursprungsplanung. Im Gegensatz zu dieser wurde die Verkehrsfläche als Privatweg festgesetzt und mit einer Wendeanlage zur Sicherung der Erschließung der hinteren Bebauung ergänzt. Durch das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wird der zudem nach Süden verschobene Privatweg mit einer geringen Ausbaubreite von 4,50 m festgesetzt, da im Extremfall zwei Kfz bei Gegenverkehr aneinander vorbeifahren können müssen. Diese Breite ist jedoch nicht ausreichend für ein Müllfahrzeug dimensioniert. Stattdessen stellen die Anwohner bei Terminen zur Leerung die Behälter an einer dafür vorgesehenen Gemeinschaftsaufstellungsfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter (Planzeichnung Fläche A) an die Europastraße. Dies bietet eine gesicherte Privatheit des Plangebietes und ist aufgrund der geringen Länge der Straße durchaus legitim und zumutbar.

Durch die Erschließung in Form einer privaten Stichstraße wird der Wohnweg von vornherein auf das absolute Minimum beschränkt und somit ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet. Da der Stichstraße keine Verbindungsfunktion zukommt, ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten.

Zusätzlich entfällt die Festsetzung der Angabe eines Sichtdreieckes an der Einmündung der Erschließungsstraße des Plangebiets, aufgrund der Abstufung der an das Plangebiet angrenzenden Europastraße zu einer Landstraße, da sie in Folge der neuen Ortsumgehung ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweist. Daraus resultierend ist gemäß LStrG in der geltenden Fassung keine Darstellung der Sichtflächen im Kreuzungsbereich mehr nötig.

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■ Anwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur weiteren Sicherung und Stärkung der Umweltbelange sind Wege und Zufahrten in den Wohnbaugrundstücken sowie private Stellplatz- und Parkplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Somit wird die Intensität der Versiegelung auf ein Minimum begrenzt, so dass eine Entlastung der Kanalisation sowie eine Anreicherung des

Grundwassers gesichert wird. Des Weiteren fügt sich die Gestaltungsweise der Außenbereiche durch Anwendung wasserdurchlässiger Beläge in die Umgebung ein.

6.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Diese Festsetzung wird in ihrer Intensität abgestuft, um eine ausreichende Freifläche innerhalb der Grundstücke zu gewährleisten. Folglich soll lediglich 1 einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher je 500 m² unbebauter Grundstücksfläche (mind. ca. 3 Bäume und 15 Sträucher im Plangebiet) gepflanzt werden.

■ Zeitliche Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen zu den erwartenden Eingriffen

Des Weiteren wird eine zeitliche Vorgabe zur Durchführung dieser Maßnahmen festgesetzt, um eine möglichst zeitnahe Umsetzung zu sichern.

6.2 Örtliche Bauvorschriften 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.

Geneigte Dächer sind als ortstypisch anzusehen. Bestärkt durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird das Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen, da die Hauptfirstrichtung der wesentlichen Gebäudeteile festgesetzt wird und sich somit an die bestehenden Dachformen in der Umgebung anpasst, die die Dachlandschaft im Plangebiet nun abrunden und zeitgemäße Bauformen zulässig machen, ohne jedoch zugleich eine starke Inhomogenität herbeizuführen. Flache Dachneigungen werden daher lediglich für sonstige Pultdächer zugelassen, dies trägt auch dazu bei, die Gebäudehöhe auf ein - für das Orts- und Landschaftsbild - verträgliches Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen wird die Neigung der Dächer beim Ausbau von zwei Vollgeschossen. Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips ist die Größe von Dachaufbauten, wie z. B. Gauben ebenfalls eingeschränkt.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Um zusätzlich den besonderen Anforderungen für Musterhäuser gerecht zu werden, sind neben Garagen und Carports und ähnliche überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche auch nicht überdachte Stellflächen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um Besuchern vor Ort Parkmöglichkeiten zu garantieren und das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren.

Um auch die unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten anhand der Musterhäuser präsentieren zu können, behalten die bisherigen Festsetzung bzgl. der Drempeelhöhe und den Dachaufbauten ihre Wertigkeit. Somit erfolgt eine günstigere Ausnutzung des Dachgeschosses, die sich gestalterisch an die Umgebungsbebauung anpasst. Durch die zulässige Dachneigung von 15°-35° wird ein geringfügig schwächer geneigter Dachaufbau ermöglicht, was einer Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen entgegen kommt.

Der Baufreiheit wird seitens des Ortsgemeinderates Wolsfeld der Vorrang vor weiteren Gestaltungsregelungen eingeräumt. Der Grund hierfür liegt u.a. darin begründet, dass sich die

Baustruktur der Ortsgemeinde bereits heute nicht mehr in allen Bereichen homogen darstellt und bei einer Analyse der umgebenden, z.T. auch jüngeren Bebauung eine eindeutige Ortstypik nicht durchgehend festzustellen ist. Einer größeren Regelungsdichte würde es daher an gewichtigen öffentlichen Belangen und den notwendigen Anlässen fehlen.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Die vorgebrachten Anregungen aus dem Ortsgemeinderat sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden beachtet und in die vorliegende Planung integriert.

Die Belange des Nachbarrechts werden aus planerischer Sicht durch die vorhandene Planung nicht berührt.

Auswirkungen, die über die Ursprungsplanung hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsarbeiten des Gebiets sollen umgehend nach Satzungsbeschluss erfolgen.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden vom Investor PPK Grundstücksanlagen GmbH getragen. Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

9.2 Flächenbilanz

Fläche	Teilfläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		1.988	100,0
Bauflächen	Gesamt = WA	1.798	90,4
	davon überbaubar	679	37,8
Verkehrsflächen	private Straßenfläche	190	9,6
Gemeinschaftsaufstellfläche	Abfall- und Wertstoffbehälter	10	0,6

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Bahnhofstraße - Rathausstraße“ - 4. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld.

Wolsfeld, den 13.05.2014

gez. Heinz J u n k

(S)

Heinz J u n k
(Ortsbürgermeister)