



Ortsgemeinde Wolsfeld

BEBAUUNGSPLAN

'IM BRETTEN'

**Begründung
und
Umweltbericht**

Fassung Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2007

ORTSGEMEINDE WOLSFELD

BEBAUUNGSPLAN 'IM BRETTNER'

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UND FLÄCHENVERFÜGBARKEIT	3
3	DERZEITIGE NUTZUNGEN UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN	3
4	STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
5	SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	4
5.1	Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
6	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise.....	5
6.4	Stellplätze und Garagen.....	5
6.5	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	5
6.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	6
6.7	Landespflegerische Festsetzungen	6
6.7.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
6.7.2	Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.7.3	Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen und Zuordnung.....	7
6.8	Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	7
7	SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	7
7.1	Baugrund.....	7
7.2	Verkehrerschließung	7
7.3	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	8

7.3.1	Regenwasserbewirtschaftung	8
7.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	8
7.3.3	Energieversorgung und -einsparung.....	8
7.3.4	Beleuchtung des Straßenraumes	9
7.3.5	Abfallentsorgung	9
7.4	Eingriffe in Natur und Landschaft / Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen	9
7.5	Immissionsschutz.....	10
7.6	Altablagerungen	12
7.7	Kostenschätzung / Umsetzung	12

TEIL 2: UMWELTBERICHT

SIEHE EIGENES DOKUMENT

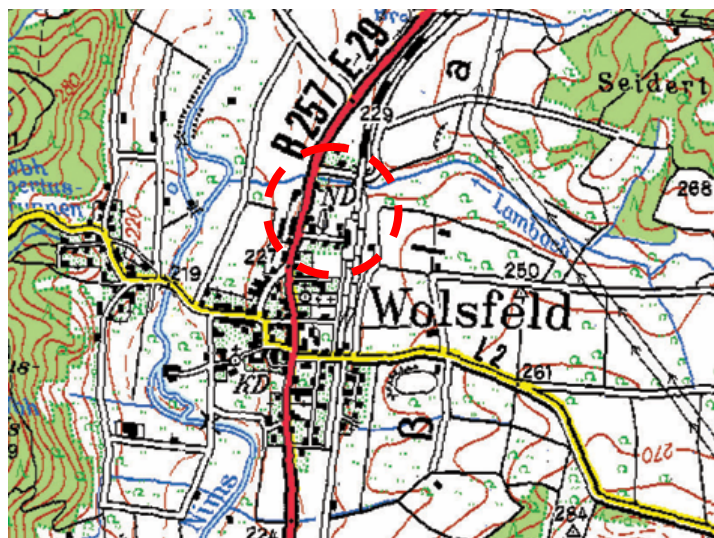
1 ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde beabsichtigt in dem etwa 1,5 ha großen Plangebiets ‚Im Bretter‘ am nördlichen Rand des Gemeindegebiets 21 Baustellen zu realisieren. Da sich die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich auf wenige Baulücken beschränken, ist es zur Erfüllung der besonderen Funktion Wohnen (W) notwendig, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Ziel ist die Deckung des Wohnbaulandbedarfs bei gleichzeitiger Abrundung des Siedlungskörpers in Richtung Nordosten und die Schaffung eines attraktiven Ortsrands.

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.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UND FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Wolsfeld zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Lambach im Norden, der Bundesstraße B 257 im Westen und landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) bzw. einer ehemaligen Bahntrasse im Osten.



Das Gebiet ist über die B 257 an den bestehenden Siedlungskörper und die L 34 (Hauptstraße) angebunden. Die B 257/ E29 stellt eine direkte Verbindung Richtung Bitburg und einen Anschluss an das überregionale Straßennetz her. Die Stadt Echternach ist ebenfalls über die B 257 erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wolsfeld: Flur 2: Nr. 50/5 und 51/3 ganz, Nr. 84/1 (Europastraße) tlw., Flur 6: Nr. 146 (Europastraße) tlw.. Die Größe beträgt ca. 1,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

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

3 DERZEITIGE NUTZUNGEN UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Der Lambach im Norden des Gebietes bildet eine natürliche Grenze des Geltungsbereichs. Die südlich angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einfamilienhäuser neuerer Bauart und durch eine geringe Baudichte geprägt. Hinsichtlich der Dachformen sind insbesondere das Sattel- und das Krüppelwalmdach vorherrschend.

4 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 Wolsfeld begrenzt sind, ist es zur Erfüllung der besonderen Funktion Wohnen (W) notwendig, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.
- Die Planung folgt dem Ziel der Nachverdichtung. Nördlich und südlich der Baufläche sowie westlich an der B 257 ist eine Bebauung bereits vorhanden. Östlich wird die Fläche durch eine Bahn-

trasse von der freien Landschaft getrennt. Eine vollständige Miteinbeziehung der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, (die angrenzenden Flurstücke 78/17, 1/1 und 2 tlw.) ist nicht möglich, da ihre Eigentümer eine Bebauung auch langfristig nicht in Betracht ziehen und daher eine Erschließung dieser Grundstücke über das Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen wird. Sollten die Eigentümer in Zukunft eine Bebauung ihrer rückwärtig gelegenen Flächen in Betracht ziehen, ist lediglich eine Zuwegung über den davor gelegenen, an die Erschließungsstraße angrenzenden, Grundstücksteil möglich.

- 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 Bauherren.

5 SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

5.1 Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Wolsfeld die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L), Erholung (E) und Wohnen (W) zu. Aufgabe der Gemeinde ist es, die unterschiedlichen Ansprüche dieser Funktionen sinnvoll miteinander zu verknüpfen. „Die künftige Siedlungsentwicklung“ soll sich laut RROP „vorrangig in Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen“. So soll die Ausweisung von Wohnbau- und Mischbauflächen in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinausgehen. Dieser Anteil soll den jeweiligen Bevölkerungsanteil der Gemeinden um ca. 5 % übersteigen.

Im Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich z. T. als Wohngebiet, aber auch als 'sehr gut bis gut geeignete landschaftliche Nutzfläche' dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der gesamte bestehende Siedlungskörper durch 'sehr gut bis gut geeignete landschaftliche Nutzflächen' umgeben ist, und aufgrund der mangelnden innerörtlichen Flächenverfügbarkeit besteht dennoch die Notwendigkeit, die Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets in Anspruch zu nehmen.

5.2 Flächennutzungsplan

Inzwischen ist der geänderte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wirksam geworden. Daher gilt der Bebauungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

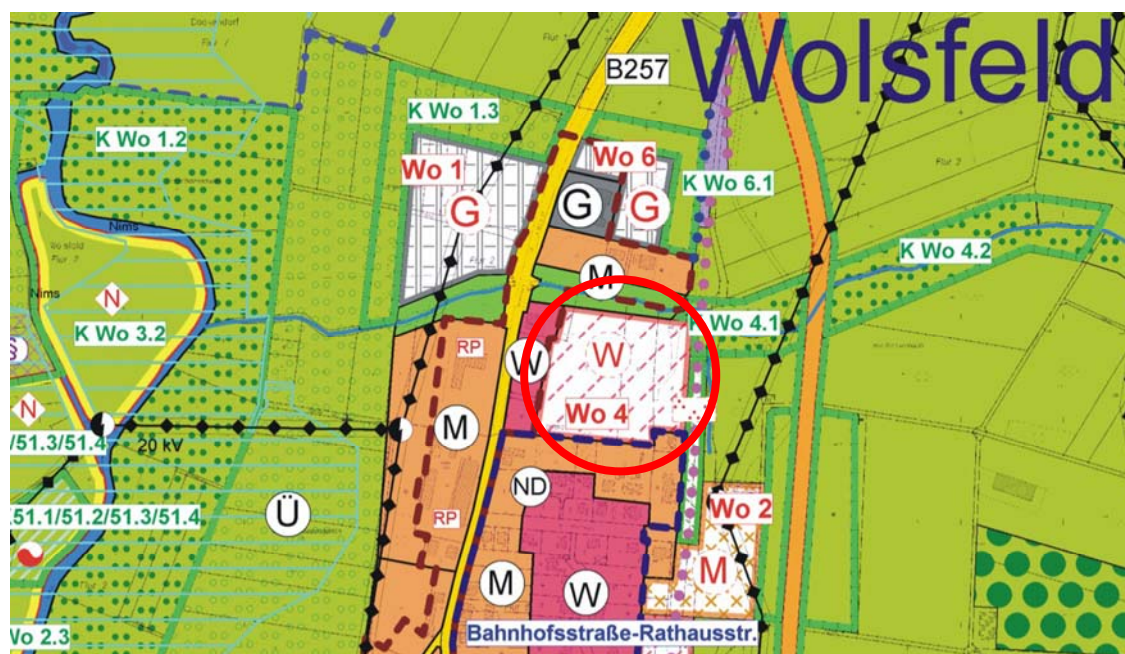


Abbildung 2: Ausschnittsdarstellung Flächennutzungsplan Bitburg-Land

6 BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1 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.

6.2 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 erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Traufhöhe und Firsthöhe. Die zulässigen Traufhöhe ist so bemessen, dass - bezogen auf die der straßenzugewandten Gebädefassade unmittelbar vorgelagerten erschließenden Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist. Um ein einheitlicheres Bild auch innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, wird eine Firsthöhe von 11,50m festgesetzt.

6.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser 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.

6.4 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 und die Flächen für Stellplätze und Garagen 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.

6.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zum Schutz der - innerhalb der öffentlichen (Verkehrs-) Flächen verlegten - Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

6.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Das Entwässerungskonzept¹ des Büros Ralf Karst Ingenieure, Bitburg, sieht die Anlage von zentralen Versickerungsmulden im Plangebiet entlang des Lambaches vor, die das Oberflächenwasser der Straße und anteilig das der privaten Grundstücke aufnehmen. Diese Mulden werden als Erdmulden ausgebildet und liegen in unmittelbarer Nähe zum Lambach, einem Gewässer III. Ordnung. Damit sie ein ausreichendes Volumen haben, werden sie 50cm tief ausgebildet und haben ein Rückhaltevolumen von 225 m³. Aufgrund der Nähe zum Lambach findet eine Überlagerung mit der Festsetzung der M1 Fläche statt, die die Zielsetzung der Entwicklung eines Uferstreifens für diesen Bereich hat. Daher wird hier in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept eine Anpflanzung vorgenommen (s. Kap. 6.7.1). Die Mulden sind so bemessen, das ihr Volumen ausreichend ist, um folgende Volumina aufzunehmen: 50 l/m² versiegelte Fläche der Straßen und 34 l/m² versiegelte Fläche der privaten Grundstücke. Somit ergibt sich die Forderung von dezentralen Mulden auf den privaten Grundstücken mit einem Volumen von 16 l/m² versiegelter Fläche.

6.7 Landespflegerische Festsetzungen

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

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Auf den privaten Baugrundstücken der Wohngebiete ist das hier – auf den versiegelten Flächen (z.B. Dachflächen) - anfallende unbelastete Oberflächenwasser in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern und / oder zurückzuhalten. Da ebenfalls eine zentrale Regenrückhaltung und –versickerung im Plangebiet vorgesehen ist, ist auf den privaten Grundstücken nur eine verringerte Menge des anfallenden Oberflächenwassers zurückzuhalten und zu versickern. Diese Menge wurde seitens des beauftragten Büros mit 16 l/m² versiegelter Fläche angegeben.² Diese Maßnahmen zusammen (dezentrale und zentrale Rückhaltung/Versickerung) sind erforderlich, um den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt, d.h. Beeinträchtigungen, welche v.a. durch Versiegelung und Befestigung zu erwarten sind, zu reduzieren. Zentrale und dezentrale Maßnahmen ergeben zusammen ein Rückhalte – bzw. Versickerungsvolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche. Somit werden Ziele der Regenwasserbewirtschaftung weiter eingehalten.

Entwicklung eines Uferstreifens im Bereich M1

Im Ordnungsbereich M1 ist je 100 m² mindestens 1 Ufergehölz in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Ufergehölze (siehe Teil C, Punkt 1) zu entnehmen. Die in der Pflanzliste aufgeführte Pflanzgütestimmung ist einzuhalten.

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

Innere Durchgrünung

Die Durchgrünung des Gebiets wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken gewährleistet. Eine Durchgrünung kann zukünftig dazu beitragen, dass funktionale Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotoppotentials, wie z.B. die Beeinträchtigung des lokalen Biotopverbundes, reduziert werden.

¹ Das vollständige Entwässerungskonzept des Büros Ralf Karst Ingenieure, Bitburg, wird der Begründung im Anhang beigelegt.

² Die detaillierte Berechnung des auf den privaten Grundstücken erforderlichen Rückhaltevolumens wird der Begründung im Anhang beigelegt.

Im Plangebiet vorhandene, landespflegerisch z.T. sehr erhaltenswerte Einzelbäume, welche aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar beseitigt werden müssen, werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen teilweise wieder ausgeglichen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen fungieren weiterhin auch als klimaökologisch und lufthygienisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' im zukünftig bebauten Plangebiet.

6.7.3 Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen und Zuordnung

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und / oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden. Außerdem erleichtert die Festsetzung der Gemeinde die Handhabung für den Fall, dass Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

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

7 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE

7.1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten³ (Grundbaulabor Trier, Juli 2006) durchgeführt. Aufgrund der im Baugrundgutachten durchgeführten Feld- und Laborversuche kann davon ausgegangen werden, dass ein „ausreichend tragfähiger Untergrund ansteht und das Gelände daher aus geotechnischer Sicht zur Bebauung geeignet ist“. Hinsichtlich der im Plangebiet am Lambach vorgesehenen zentralen Niederschlagswasserversickerung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass „der Untergrund als durchlässig bis schwach durchlässig zu beurteilen ist“.

7.2 Verkehrserschließung

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

³ Das Baugrundgutachten wird der Begründung im Anhang beigelegt.

Die Stichstraße ist als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche von 5,00 m bis 5,25m ermöglicht auch die Realisierung eines straßenbegleitenden Versorgungssteifens innerhalb der Verkehrsfläche, da aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw lediglich 4,75 m benötigt werden. Die genaue Gestaltung der Straße ‚Im Bretter‘ wurde in der der Bebauungsplan begleitenden Erschließungsplanung durch das Büro Ralf Karst Ingenieure, Bitburg ausgearbeitet. Durch die Herstellung der Straßenböschungen, Rückenstützen der Bordsteine, Bankette sowie ggf. Straßenlaternen auf den privaten Grundstücken werden die öffentlichen Flächenanteile und damit die Erschließungskosten minimiert.

7.3 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Das Konzept sieht eine Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers über ein klassisches Trennsystem vor.

7.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung werden in den Kapiteln 6.6 und 6.7.1 ausführlich erläutert.

7.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird gesammelt und an den vorhandenen Kanal im westlichen Bereich des Neubaugebietes eingeleitet. Die geplante Schmutzwasserleitung soll in einer Tiefe von ca. 3,00m verlegt werden; somit wird eine Entwässerung eines Kellergeschosses im freien Gefälle ermöglicht.

Die Entwässerung tiefer liegender Geschosse muss durch die privaten Bauherren über entsprechende Pumpeinrichtungen erfolgen. Die Kosten dazu sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Fremdwasser, z.B. aus Drainagen, darf nicht in das Schmutzwassersystem eingeleitet werden. Drainagewasser kann durch Anhebung und Einleitung in den Regenwasserkanal oder durch Schaffung von Retentionsraum (Schotterbecken, Zisterne etc.) abgeleitet werden. Eine Alternative dazu bietet der Bau eines Hauses mit wasserdichtem Kellergeschoss (weiße oder schwarze Wanne).

7.3.3 Energieversorgung und -einsparung

Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

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 ‚Im Bretter‘ wird in mittels einer ringförmigen Straße erschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet wurde, ist dem Bauherr 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.

7.3.4 Beleuchtung des Straßenraumes

Um den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftverkehrsverkehr von 0,75 (Bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach §126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

7.3.5 Abfallentsorgung

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

7.4 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 bspw. ein/e

- Bewahrung des weitgehend natürlichen Reliefs
- Anlage von Immissionsschutzpflanzungen (bis ca. 25m vom Straßenrand der B257)
- Extensivierung der Nutzung in Grünlandflächen
- Erhöhung des Anteils natürlicher Waldvegetation oder deren (naturnahen – halbnatürlichen) Ersatzgesellschaften lt. ‚hpnV‘
- Erhalt von Einzellaubbäumen
- (kurzfristige) Extensivierung / Wiederaufnahme der Wiesennutzung im Plangebiet
- natürliche Eigenentwicklung von Ruderal- und Sukzessionsflächen
- Erhalt / Pflege vorhandener Obstbäume
- 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. 6) im Bebauungsplan nicht oder nur teilweise festgesetzt:

- Entwicklung eines Uferstreifens (entlang dem Lambach)
- Erhalt / Entwicklung von Streuobstgrünland (plangebietsinterner Ausgleich)
- Erhalt vorhandener Einzelbäume
- 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:

- Entwicklung eines Uferstreifens (entlang dem Lambach)

Die Entwicklung eines Uferstreifens entlang dem Lambach wird nur teilweise umgesetzt. Es wird in einem 10m breiten Streifen entlang dem Lambach die vorgesehene Anpflanzung übernommen, die Regelungen zur natürlichen Sukzession und Mahd jedoch nicht. Da im Uferstreifen auch eine zentrale Regenrückhaltung und –versickerung vorgesehen ist, muss die Pflege dieser Flächen auch unter entwässerungstechnischen Aspekten erfolgen. Die natürliche Sukzession und der Ausschluss der Mahd stehen dem entgegen.

- Erhalt / Entwicklung von Streuobstgrünland (plangebietsinterner Ausgleich)

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass die Ortsgemeinde das Ziel verfolgt, die innerörtlichen Flächen möglichst vollständig einer Bebauung zuzuführen, wird auf den internen Plangebietsausgleich verzichtet und stattdessen eine externe Kompensation im Bereich ‚Eichemer Höhe‘ vorgesehen.

- Erhalt vorhandener Einzelbäume

Eine Überprüfung der Baumstandorte und Abgleich mit der Erschließungsplanung hat stattgefunden und ergeben, dass der Erhalt vorhandener Einzelbäume im Widerspruch zur wirtschaftlichen Erschließung und flächensparenden Bebauung steht.

- 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 privaten Grundstücken bzw. in zentralen Mulden zurückgehalten, versickert und verdunstet wird, d.h. die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden, wird auf die zusätzliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet.

Insgesamt kann jedoch durch die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auf der Fläche M1 sowie auf den externen Flächen im Bereich ‚Eichemer Höhe‘ die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der potentiellen Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche von der B 257 und der geplanten Ortsumgehung wurde eine schalltechnische Untersuchung (ISU, Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung, Bitburg 2006)⁴ durchgeführt, in der die Straßenverkehrsgeräusche ermittelt und beurteilt wurden.

Die Berechnung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt anhand der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990. Sie nennt Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehrsgeräusche. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) tags/nachts. Darüber hinaus werden die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 vom Mai 1987 der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 zur Beurteilung herangezogen. Sie markieren den wünschenswerten Schallschutz im Rahmen der städtebaulichen Planung. Diese Orientierungswerte sind um 4 dB(A) niedriger als die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Emissionen und Immissionen der Straßenverkehrsgeräusche wurden anhand der einschlägigen Regelwerke bestimmt. Die Verkehrszahlen (Prognose 2015) sind dem Planfeststellungsbeschluss für die B 257 neu entnommen. Daher stammen auch die verwendeten Lage- und Höhenpläne für die Umgehung Wolsfeld. Darüber hinaus geht in die schalltechnischen Berechnungen in Abstimmung mit dem LSV Trier eine geplante ortsseitige Aufschüttung entlang der B 257 neu zwischen der L 2 und

⁴ Das Schallgutachten wird der Begründung im Anhang beigelegt

km 1+900 mit einer Böschungshöhe von mindestens 2,5 m über Fahrbahnrand ein. Alternativ wird eine Böschungshöhe von 4 m über Gradierte in die Berechnungen eingestellt.

Die Immissionsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ohne weitere Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet überall eingehalten wird. Nachts wird im Westen des Plangebietes am Rand der südlichen Baufenster der Immissionsgrenzwert um < 1 dB(A) überschritten. Um auch nachts den Grenzwert einhalten zu können, wurde die bisherige Planung dahingehend modifiziert, dass die Baufenster in Teilbereichen etwas zurückversetzt wurden, so dass nun zum Westrand des Plangebietes ein Abstand von 4,5 m gegeben ist und damit der Grenzwert im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Der niedrigere schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum wird fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich ganz am Westrand des Plangebietes in Zuordnung zur Ortsdurchfahrt können in einem schmalen Streifen Überschreitungen in der Größenordnung von 1 bis 2 dB(A) auftreten. Hier wird sich die Geräuschsituation verbessern, wenn die Baulücken an der Ortsdurchfahrt geschlossen werden. Hinzu kommt, dass Schallpegeländerungen unter 3 dB(A) darüber hinaus für das menschliche Gehör auch über längere Zeiträume kaum wahrnehmbar sind. Eine Überschreitung des wünschenswerten Standards von 55 dB(A) um 1 bis 2 dB(A) führt daher zu keiner spürbar höheren Beeinträchtigung.

Nachts sind fast im gesamten Plangebiet Überschreitungen des Orientierungswertes zu erwarten. Im Osten des Plangebietes betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes < 2 dB(A), im Westen nach Anpassung der Planung < 4 dB(A). Eine Minderung der Straßenverkehrsgeräusche von der Ortsumgehung zur Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes im Nachtzeitraum könnte durch eine kostenintensive Verlängerung der vorgesehenen Aufschüttung an der B 257 neu bspw. in Form einer Lärmschutzwand auf der Höhe des Plangebietes mit ausreichendem Überstand nach Norden erreicht werden (eine Verlängerung der Aufschüttung entfällt aufgrund der Querung des Lambachs). Eine Lärmschutzwand in der notwendigen Länge (min. 150m) und der notwendigen Höhe (min. 4m) würde zwischen €150.000 und €200.000 kosten. Da jedoch die Gemeinde nicht Träger der Planung für die Ortsumgehung ist und die Planfeststellung für die Ortsumgehung bereits abgeschlossen ist, ist ein aktiver Schallschutz in dieser Form schwer realisierbar. Hinzu kommt, dass ein solch aufwendige Maßnahme unverhältnismäßig zu ihrem angestrebten Nutzen – der Einhaltung der Orientierungswerte ist, da der Orientierungswert im östlichen Plangebiet lediglich um 1,5 dB(A) überschritten wird, es sich also um eine kaum wahrnehmbare Pegelerhöhung handelt, die keine spürbaren Beeinträchtigungen verursacht.

Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen, die entlang der westlichen und östlichen Wohngebietsgrenzen verlaufen, um das Gebiet von Immissionen der Ortsdurchfahrt/Ortsumgehung abzusichern, ist aus mehreren Gründen wenig sinnvoll. Ein ‚klassischer‘ Lärmschutzwall dient vor allem dem Schutz von Freibereichen oder Untergeschossen. Zum Schutz der Obergeschosse, in welchen in der Regel die Schlafräume liegen, kommt lediglich eine Kombination vom Lärmschutzwand und Lärmschutzwand in Frage. Um einen optimalen Lärmschutz erzielen zu können, müsste die Lärmschutzanlage über das Plangebiet hinaus weitergeführt werden. Die Anlage einer solchen Lärmschutzanlage stünde im Widerspruch zur geplanten wirtschaftlichen Erschließung und Bebauung des Gebietes, da sie aufgrund der benötigten Höhe und Breite (Höhe von ca. 6m, davon 4m Wall und 2m Wand, Böschungsfuß in einer Breite von min. 12m) nicht ohne Änderung der Erschließungsplanung bzw. Wegfall von Grundstücken/Gebäuden realisierbar wäre. Eine Wall/Wandkombination ist zudem technisch aufwendig und damit kostenintensiv. Zudem sind bei dieser Lösung erhebliche Konflikte mit dem Ortsbild zu erwarten.

Eine weitere Möglichkeit der Lärminderung für die Innenwohnbereiche im Obergeschoss stellt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB⁵ dar. Denkbar ist eine

⁵ 9(1) Nr. 24 BauGB ...die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen

Festsetzung, die die Grundrissorganisation der zukünftigen Gebäude dahingehend bestimmt, dass z.B. die empfindlichen Nutzungen – in diesem Fall die Schlafräume – lediglich in den Emissionsquellen abgewandten Gebäudeteilen vorgesehen werden dürfen. Dies stellt jedoch einen weit reichende Einschränkung für die zukünftigen Bauherren dar und damit auch ein großes Hindernis für die Vermarktbarkeit der Flächen. Auf dieser Rechtsgrundlage wäre auch die Festsetzungen von Schallschutzfenstern denkbar. Jedoch sind die Anforderungen der DIN 4019 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bereits beim Einbau heute handelsüblicher Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, erfüllt. Eine Festsetzung von Schallschutzfenstern ist daher nicht erforderlich.

Insgesamt ist trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerten im Nachtzeitraum die Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets ‚Im Bretter‘ möglich, ohne die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen. Dies liegt darin begründet, dass es sich bei den Werten der DIN 18005 um städtebauliche Orientierungswerte und nicht um Grenzwerte handelt. Sie sind nach dem Wortlaut des Beiblatts 1 zur DIN 18005 'nach Möglichkeit' einzuhalten, gelten aber nicht als verbindlicher Maßstab. Durch den Erlass der 16. BImSchV, die zulässige Grenzwerte für Neu- und Umbaumaßnahmen an Verkehrswegen festlegt, hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass er in durch Verkehrswege belasteten Baugebieten höhere Geräuscheinwirkungen für zumutbar hält. Zwar ist die Verkehrslärmschutzverordnung nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen, nicht jedoch beim hier vorliegenden Fall der Ausweisung eines Neubaugebietes im potenziellen Einflussbereich einer Straße, verbindlich. Allerdings besteht in der Sache kein Unterschied, ob eine neue Straße an bestehende Wohnbebauung heranrückt oder ein neues Baugebiet an eine bestehende Straße. Die Gerichte ziehen daher die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Allgemeinen als Obergrenze dessen heran, was der Ordnungsgeber im Hinblick auf Verkehrsgereusche für zumutbar hält. Zudem handelt es sich hierbei um die einzigen in Deutschland für den Verkehrslärm festgelegten Grenzwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbindlich einzuhalten sind. Es ist also davon auszugehen, dass bei der hier festzustellenden Einhaltung der Werte der 16. BImSchV nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der künftigen Wohnbevölkerung gerechnet werden muss.

Ein optimaler Lärmschutz, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an jeder Stelle eingehalten werden, wird als ein Belang in die Abwägung nach § 1(7) BauGB eingestellt. Andere Belange, wie die Schaffung von Wohnbauland mit einer wirtschaftlichen Erschließung und Bebauung sowie die Flexibilität für den zukünftigen Bauherren wird jedoch im Rahmen der Abwägung ein Vorrang eingeräumt. Die Einhaltung der Orientierungswerte an jeder Stelle in der Umgebung würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum erreichbaren Nutzen – einer Absenkung des Geräuschpegels unter die Grenzwerte der 16 BImSchV – stünde.

Aufgrund der Tatsache, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass im hier ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet zumutbare Wohnbedingungen vorliegen und keinerlei lärmbedingte Gesundheitsgefahren zu befürchten sind. Die zukünftigen Eigentümer haben darüber hinaus die Möglichkeit, durch Ausrichtung ihrer Gebäude, Grundrissorganisation und bei der Wahl von Materialien etc., die Wohnbedingungen hinsichtlich noch günstiger zu gestalten.

7.6 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.

7.7 Kostenschätzung / Umsetzung

Für den Straßenbau und die technische Erschließung, d.h. für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung des Baugebietes werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich:

Straßen- und Wegebau	ca. 170.500,-- €
Wasserversorgung	ca. 50.000,-- €
Abwasserentsorgung	ca. 80.500,-- €
Regenwasserkanäle und Rückhaltemulde	ca. 88.500,-- €
Summe	ca. 389.500,-- €

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

Die Erschließung des Baugebietes sowie die Vermarktung der Grundstücke werden durch die Eifel-Haus Deutschland GmbH, Dockendorf/Bitburg durchgeführt, die bereits Eigentümer der Flächen im Plangebiet sind. Sowohl die Planung als auch die Umsetzung und Vermarktung sind Gegenstand vertraglicher Regelungen zwischen der Eifel-Haus Deutschland GmbH, Dockendorf/Bitburg und der Ortsgemeinde Wolsfeld.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet ‚Im Bretter‘ der Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den 24.05.2007

gez. Heinz Junk

(Ortsbürgermeister)