

# Ortsgemeinde Wolsfeld

## **Bebauungsplan „Am Kurdelshof“ Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB**

**Begründung**  
**Stand: 21. Mai 2019**  
**Satzung**

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

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

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet/ Planungskonzeption .....</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie .....	3
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.6	Sonstige Umweltbelange .....	7
3.7	Planungsalternativen .....	8
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) .....	11
4.4	Zusammenfassung .....	12
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
5.1	Natur und Landschaft.....	14
5.2	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.....	14
5.3	Immissionsschutz.....	14
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte .....</b>	<b>14</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	14
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) .....	16
<b>7</b>	<b>Ergebnis der Abwägung.....</b>	<b>17</b>
7.1	Auswirkungen der Planung .....	18
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	18
7.3	Fazit .....	19
<b>8</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenübernahme .....</b>	<b>20</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Wolsfeld, Verbandsgemeinde Bitburger Land, möchte ein privater Investor eine Fläche am Ortsrand erschließen und hier unter Einbeziehung des vorhandenen baulichen Bestands ein neues, orts- und regionaltypisches Baugebiet entwickeln. Als Voraussetzung zur Förderung bestimmter baulicher Maßnahmen im Zuge der Dorferneuerung wurde seitens der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg- Prüm die Aufstellung eines sogenannten „Innenentwicklungskonzeptes“ gefordert. Dieses liegt mittlerweile vor und wurde mit dem Investor und der Kreisverwaltung abgestimmt. Es soll Grundlage für die anschließende Bauleitplanung sein.

Nach § 13b BauGB können Grundflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, überplant werden. Der Bebauungsplan „Am Kurdelshof“ wird aufgrund der integrierten Lage und der Größe der zulässigen Grundfläche von rd. 6.050 m<sup>2</sup> im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Darüber hinaus entsteht durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Wolsfeld hat am 07.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kurdelshof“ gefasst.

In seiner Sitzung am 07.05.2018 hat der Ortsgemeinderat Wolsfeld dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 29.09.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2018 gebeten bis einschließlich 09.11.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Wolsfeld hat in seiner Sitzung vom 14.05.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Am Kurdelshof“ zur Satzung beschlossen.

## 3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

### 3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Wolsfeld gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und zum Verflechtungsbereich der kooperierenden Mittelzentren Bitburg/ Neuerburg. Die Entfernung der Ortsgemeinde Wolsfeld zum Mittelzentrum Bitburg beträgt ca. 9 km.

Durch die Ortsgemeinde Wolsfeld verläuft die B 257A. Der Entwicklungsbereich „Holsthumer Straße“ westlich der Ortslage von Wolsfeld ist rd. 1,2 ha groß. Die Holsthumer Straße führt über den Messenweg direkt auf die Bundesstraße B 257A, die im Norden des Ortsteils auf die E 29/ B257 mündet.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wolsfeld, Flur 6, das Flurstück Nr. 132/1 – teilweise (siehe Planzeichnung). Eine Neuvermessung erfolgt im Verlauf des Verfahrens. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet. Westlich grenzt ein Überschwemmungsgebiet an.

Das Gelände ist eben. Die Realisierung potenziell notwendiger Arbeiten kann daher voraussichtlich ohne größere Erdarbeiten wie Terrassierung oder aufwendige Erschließungsanlagen ermöglicht werden. Damit sind auch größere Bodenbewegungen am vorgesehenen Standort voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

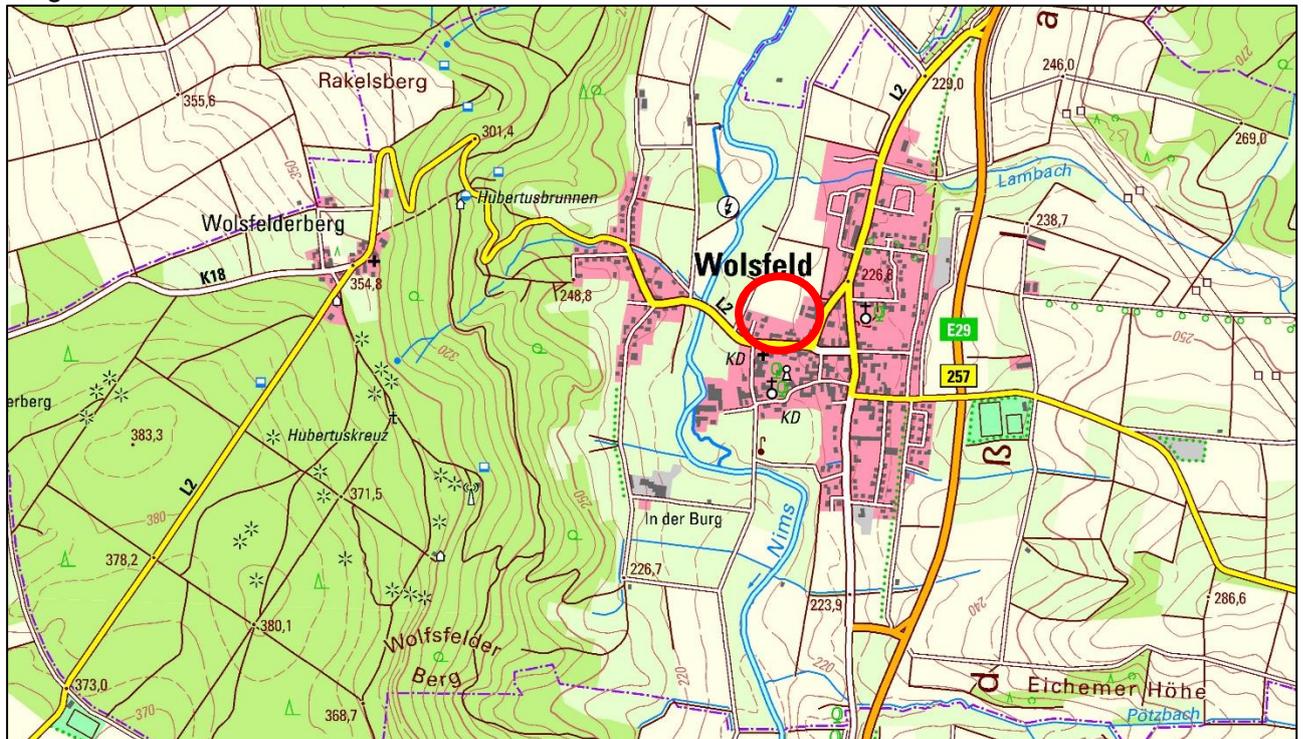


Abb. 1: Lage Ortsgemeinde Wolsfeld, Lage des Vorhabens  
(Quelle: TK 25 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0)



**Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes**  
(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[November/2017];  
(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

### 3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Derzeit handelt es sich bei der Fläche um eine unbebaute Freifläche, die zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wurde.



**Abb. 3: Plangebiet**  
(Quelle: Bestandsaufnahme, Fotos Büro ISU (Dezember 2016))

Ziel der Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit zugeordneten Garagen und Nebenanlagen sowie zwei Mehrfamilienhäusern. In orts- und regionaltypischer Bauweise.

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im gesamten Baugebiet zulässig.

Der Bebauungsplan legt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen durch Baugrenzen fest, innerhalb derer die Wohngebäude angeordnet werden können. Sie sind so dimensioniert dass sich eine lineare Bebauung entlang der geplanten Erschließungsstraße ergibt, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen typisch ist.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Ortsgemeinde Wolsfeld verläuft die B 257A. Die Holsthumer Straße führt über den Messenweg direkt auf die Bundesstraße B 257A, die im Norden des Ortsteils auf die E 29/ B257 mündet.

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Holsthumer Straße, die an die Bundesstraße 257A / Europa Straße E 29 anschließt. Die privaten Grundstücksflächen des Plangebiets sollen über eine neu Angelegte Straße an die Holsthumer Straße angeschlossen werden.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Gebiet werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger bzw. den Verbandsgemeindewerken rechtzeitig getroffen. Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme in der Holsthumer Straße erfolgen.

#### 3.4.1 Schmutzwasser

Das Entwässerungskonzept sieht die Entsorgung des häuslichen Schmutz- und Regenwassers in einem klassischen Trennsystem vor. Das Schmutzwassersystem kann an das Mischsystem der Ortslage angeschlossen werden. Die zu erwartenden Abflüsse sind, gemäß Entwässerungskonzept<sup>1</sup>, in Bezug auf das Mischsystem als sehr gering anzusehen.

Der Schmutzwasserkanal wird mit einem Durchmesser von 250 mm in einer Tiefe von ca. 2,5 m erstellt. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle.

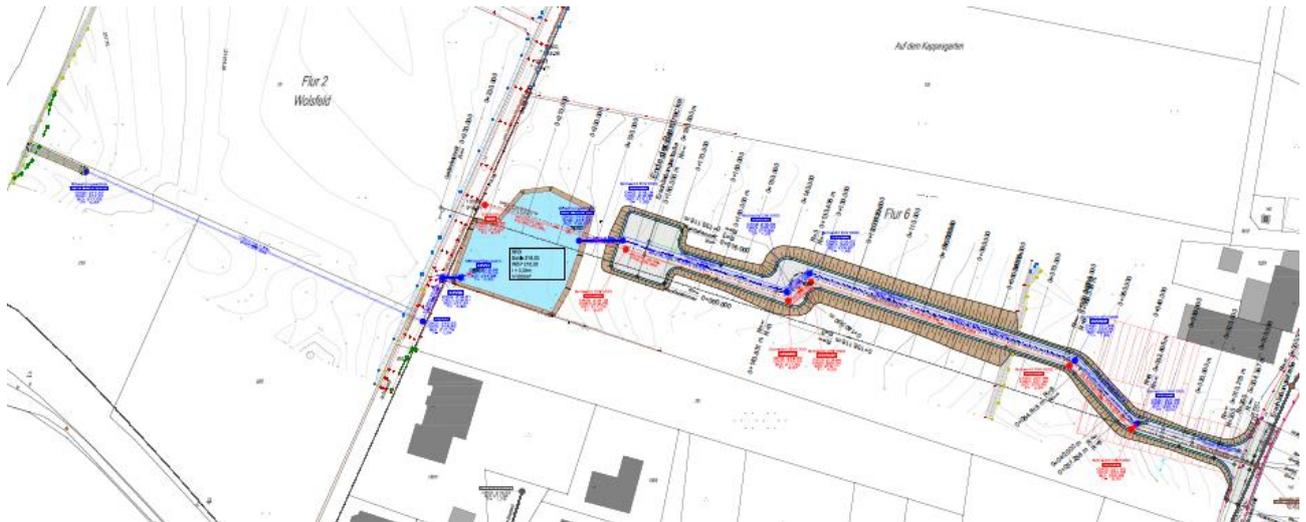
#### 3.4.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, in der Regel 50l/m<sup>2</sup>, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung oder eine Teichanlage verwendet wird.

Das Oberflächenwasser der Straße und der privaten Grundstücke wird in einen Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal wird so dimensioniert als ob keine Rückhaltung auf den privaten Flächen erfolgt. Der Regenwasserkanal führt in ein ca. 40 cm tiefes Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Das überschüssige Regenwasser wird durch einen Überlauf-Regenwasserkanal und einen Entwässerungsgraben in die Nims eingeleitet.

---

<sup>1</sup> Ralf Karst Ingenieure: Entwässerungskonzept, Stand September 2018.



**Abb. 4: Oberflächenentwässerung**  
(Quelle: Karst Ingenieure | Entwässerungstechnischer Begleitplan (Ausschnitt) | September 2018)

Weitere Ausführungen zu den konkreten Festsetzungen finden sich unter Punkt 6.1 (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

### 3.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über Versorgungsanlagen und Einrichtungen in den vorhandenen Straßen der angrenzenden Baugebiete an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

### 3.4.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen sowie die plangebietsinterne Erschließung sichergestellt werden.

## 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Plangebietes befindet sich ausschließlich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 3.6 Sonstige Umweltbelange

### 3.6.1 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von  $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$  (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, 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 die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. 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 des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

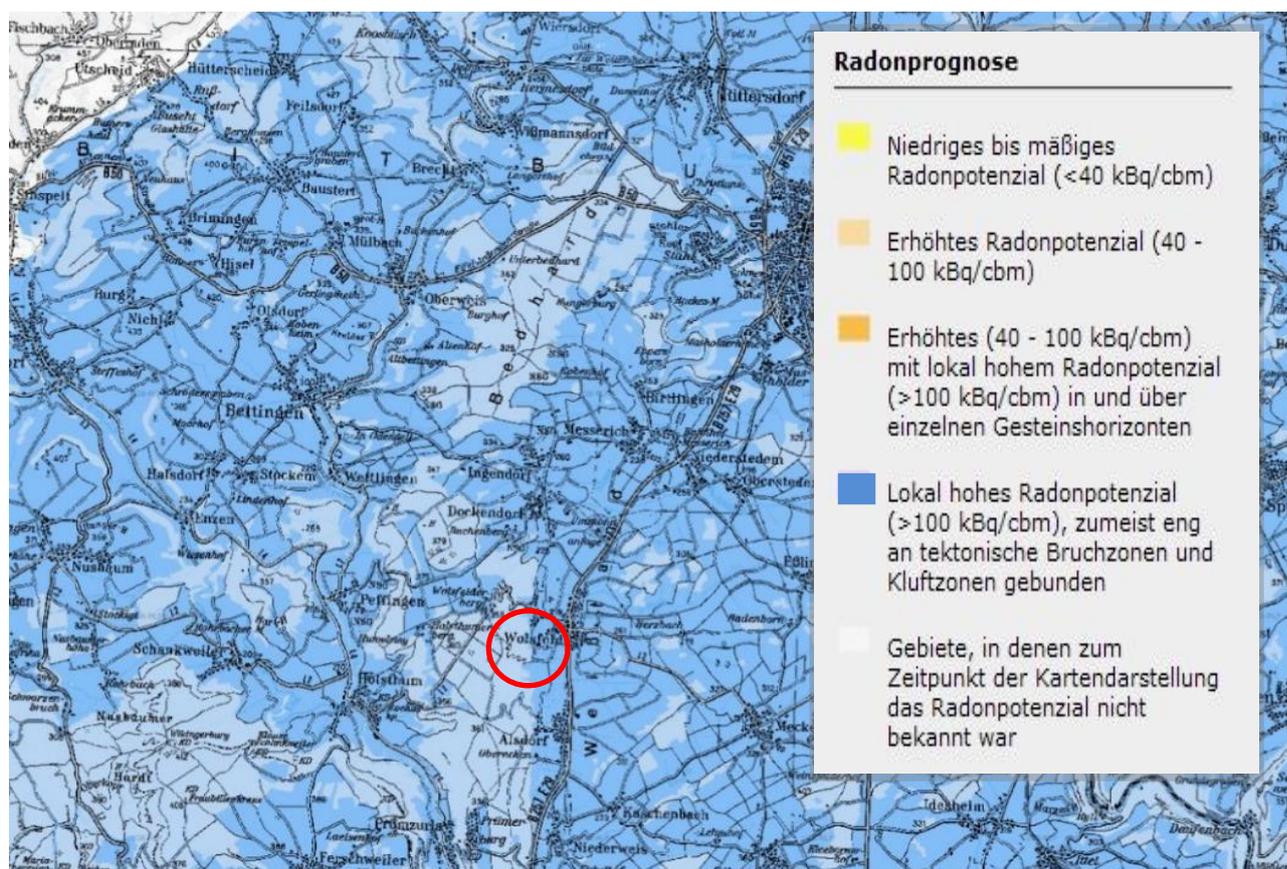


Abb. 5: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung, ohne Maßstab  
(Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Ausdruck vom: Feb.17)

### 3.6.2 Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes (§83 Abs. 1 & 2 LWG) der Nims. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan übernommen. Generell sind Überschwemmungsgebiete von der Bebauung freizuhalten. Gemäß der Planungskonzeption befinden sich der Wendehammer und das Regenrückhaltebecken innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Hierfür muss eine Ausnahmegenehmigung eingeholt und ein Ausgleich mit entsprechendem Retentionsraum an anderer Stelle geschaffen werden.

### 3.7 Planungsalternativen

Die vorhandenen Wohngebiete sind weitestgehend bebaut. Freie Baugrundstücke stehen derzeit kaum zur Verfügung. Die wenigen privaten Grundstücke, Baulücken u.Ä., die innerhalb der Innenbereichssatzung liegen, und noch nicht bebaut sind, sind am Markt nicht verfügbar.

Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz und ist kurzfristig verfügbar, da auch von Eigentümerseite der Wunsch nach einer baulichen Entwicklung besteht. Die Wohnbaugrundstücke sollen frei am Markt veräußert werden.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>2</sup>

Zu den Aussagen des LEP IV für die Ortsgemeinde Wolsfeld zählen die folgenden Darstellungen:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Überregionale Straßenverbindung
- landesweit bedeutsamer Bereich für Hochwasserschutz
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

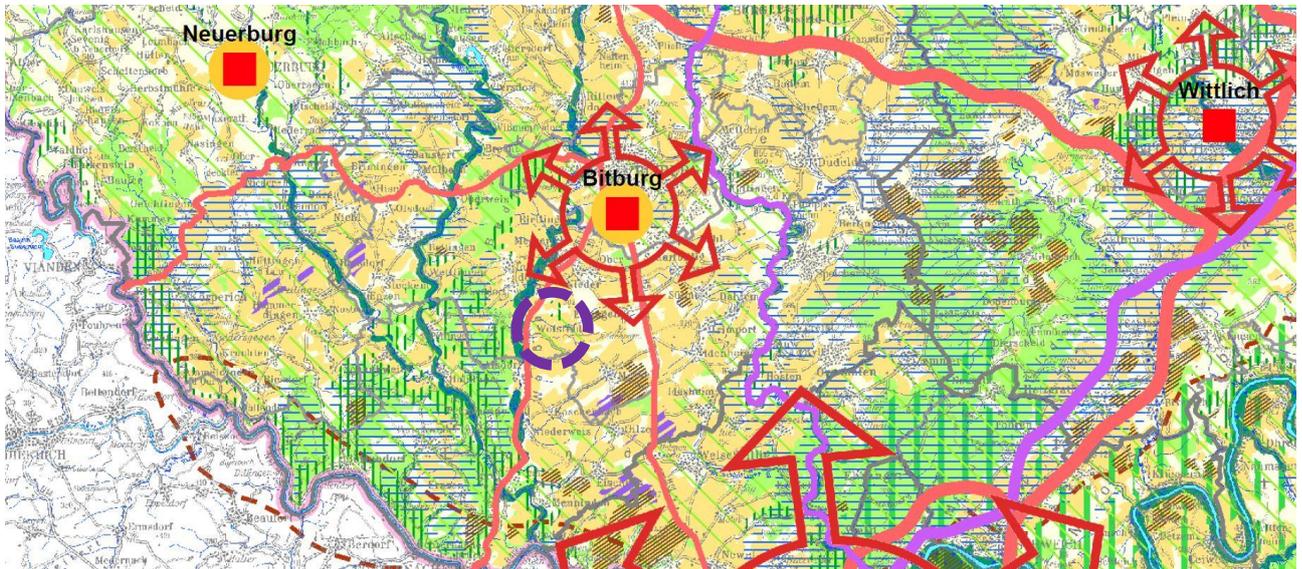


Abb. 6: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV  
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

Aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Diesem Ziel wird durch die Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsstruktur der Ortsgemeinde entsprochen und somit eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung (Z 34) vermieden.

Die überregionale Straßenverbindung verbindet die Ortsgemeinde Wolsfeld in Richtung Norden mit dem Mittelzentrum Bitburg und in Richtung Süden mit der Landesgrenze Luxemburg. Durch die Planung werden keine Einflüsse auf die Verkehrsverbindung ausgehen.

<sup>2</sup> Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Gemäß den Aussagen nach Z 109, G 110 sowie Z 111 ist der landesweit bedeutsame Bereich für den Hochwasserschutz im Plangebiet zu berücksichtigen. Die Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser wird gemäß Z 111 in einem Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die in G 110 genannten Retentionsräume werden durch die Planung angeschnitten.

Der landesweit bedeutsame Bereich für die Landwirtschaft (Z 120 und G 121) wird durch die Planung berücksichtigt. Zwar werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Anspruch genommen, allerdings wird die bereits seit einiger Zeit brachliegende Fläche nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Eine dauerhafte Inanspruchnahme für außerlandwirtschaftliche Zwecke ist laut G 121 möglich und bei dieser Fläche aufgrund seines unmittelbaren Anschlusses an die geschlossene Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde sinnvoll.

Nach den Vorgaben des LEP IV ist laut G 133 und Z 134 der Anschluss an die Talau der Nims im Hinblick auf Freizeit, Erholung und Tourismus zu sichern und gegebenenfalls zu entwickeln. Durch die Eingrünung und Gestaltung des westlichen Bereichs innerhalb des Plangebietes im Übergang zum Überschwemmungsgebiet kann für das Landschaftsbild und für die Erholungsfunktion eine Aufwertung erfolgen.

Die besonderen Entwicklungschancen von Räumen mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen sollen genutzt werden. Rheinland-Pfalz ist mit dem Europäischen Binnenmarkt und dem Europäischen Wirtschaftsraum aus einer Randlage Deutschlands in eine zentrale Lage in Europa gerückt. Die hieraus resultierenden Standortvorteile und grenzüberschreitenden Entwicklungsmöglichkeiten sollen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes genutzt werden (G 11).

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>3</sup>

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Wolsfeld die besondere Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) sowie Wohnen (W) zu.

Durch die Zuweisung der Funktion „Landwirtschaft“ kommt der Landwirtschaft in Wolsfeld und Umgebung auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung daher so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert bleiben. Der Bereich des Vorhabens wird als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, allerdings nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Die besondere Funktion „Erholung“ wird Gemeinden zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen und infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzung für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Die geplante Wohnbauflächenausweisung steht einer weiteren fremdenverkehrlichen Entwicklung der Ortsgemeinde nicht entgegen. Die Funktion „Erholung“ wird durch die Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Gestaltung der Grünfläche im westlichen Bereich des Vorhabengebietes Rechnung getragen.

Der Gemeinde ist die besondere Funktion „Wohnen“ im regionalen Raumordnungsplan zugewiesen. Damit ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs im Gemeindegebiet möglich. Die folgende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Wolsfeld seit 1975. Es wird deutlich, dass die Ortsgemeinde, im Gegensatz zum derzeitigen demografischen Trend des Bevölkerungsrückgangs, eine stetig wachsende Zahl an Einwohnern verzeichnet. Um den damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum zu decken, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsgemeindegebiet unerlässlich.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

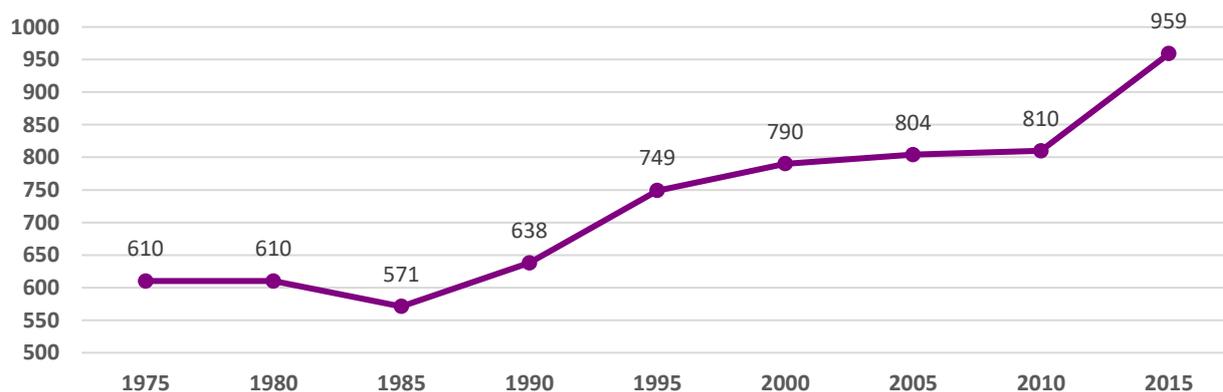


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Wolsfeld 1975 - 2015

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | statistik.rlp.de/de/regional/meine-heimat/ | Zugriff in 03.2017 | eigene Darstellung)

Zielen und Grundsätzen des geltenden Raumordnungsplanes steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) <sup>4</sup>

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld ist gemäß ROPneu als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen (W) ausgewiesen (vgl. ROPneu, „Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen“, S. 27 ff.). Folgenden Grundsätze und Ziele sind gemäß ROPneu für die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (G36).
- Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen (G37).
- Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunkte für die Wohnungsbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen (Z38).

Ebenso ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugeordnet (vgl. ROPneu, „Gemeinden mit besonderer Funktion Landwirtschaft“, S. 31 ff.). Gemäß Ziel 42 sind „Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, (...) mit der besonderen Funktion Landwirtschaft auszuweisen. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.“

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfssfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

#### 4.3.1 Verkehr

Die Lage an der B257 als überregionale Straßenverbindung sowie an einer wichtigen regionalen ÖPNV-Verbindung (Bitburg-Luxemburg) unterstreicht die gute Lage des Plangebietes und seine besondere Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung.

Als großräumige Radwegeverbindung verläuft der Nimstalradweg auf der der ehemaligen Nims-Sauertal-Bahn und nicht direkt im Bereich des Flusslaufes. Er liegt in sehr geringer Entfernung um Baugebiet, so dass auch eine sehr gute Anbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gegeben ist.

Zielen und Grundsätzen des Entwurfes des Raumordnungsplanes (ROPneu) steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

#### 4.4 Zusammenfassung

- Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den Zielen 31 und 34 LEP IV und Zielen ROPneu/Entwurf vereinbar.
- Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu der besonderen Funktion Landwirtschaft.
- Die Bebauung liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Nims und beeinträchtigt die Hochwassersituation nicht. Für Wendehammer sowie das Regenrückhaltebecken erfolgt ein Ausgleich an Retentionsraum.
- Immissionsschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### 4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist das Plangebiet als Dauergrünland dargestellt. Die geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Die Flächen im Plangebiet sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden. Hierzu ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

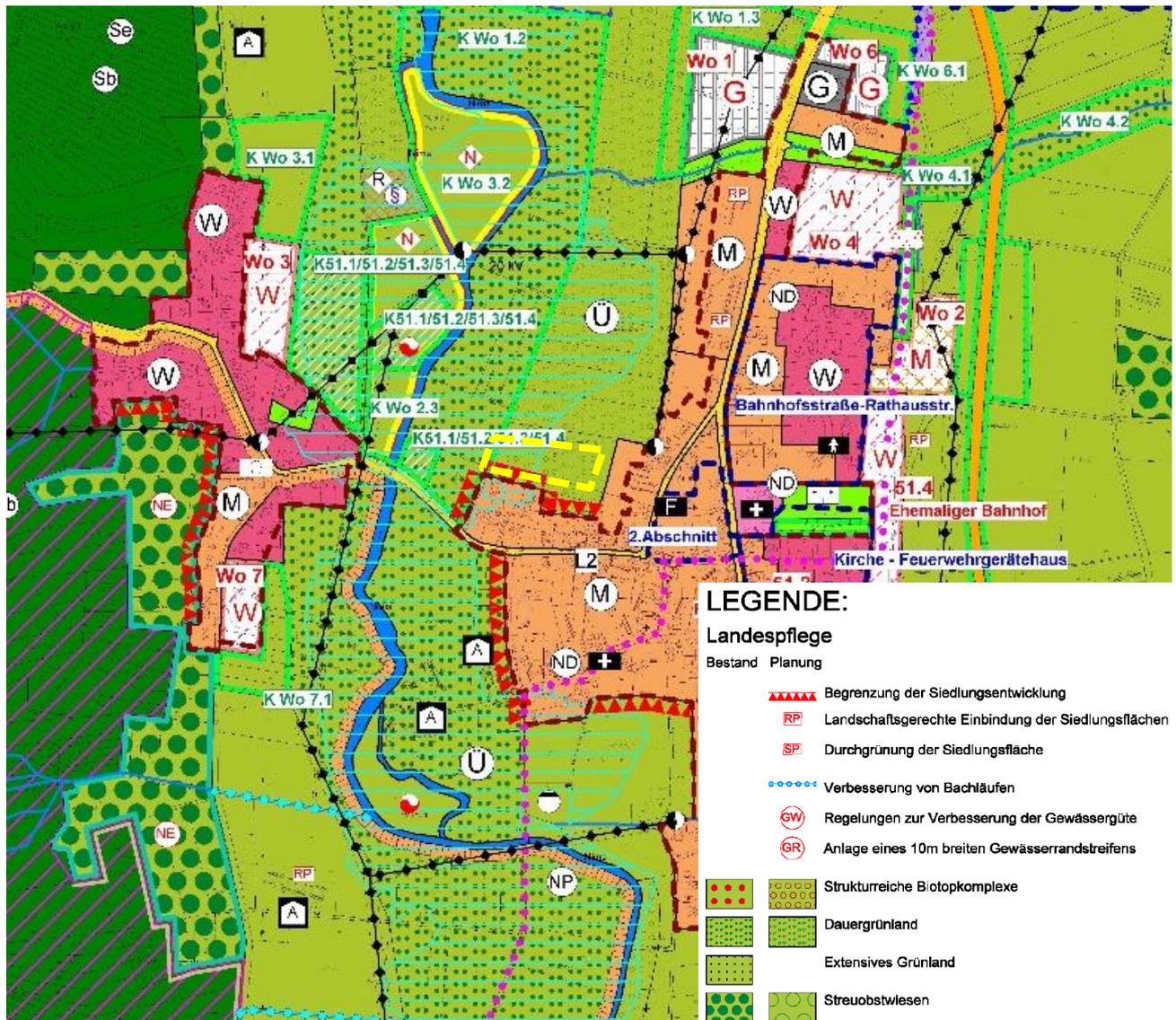


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehem. VG Bitburg-Land für die Ortslage Wolsfeld (Quelle: Teilfortschreibung FNP Bitburg-Land | 2006 | Büro ISU Bitburg)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

## 5.1 Natur und Landschaft

Die Abfrage des Landschaftsinformationssystems<sup>5</sup> führt zu keinen planungsrelevanten Ergebnissen. Es liegen keine Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes und keine Gebiete des Natura 2000-Netzes vor. Auch das Biotopkataster und der FT/FP Artennachweis führen keine Eintragungen für diesen Bereich. Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

## 5.2 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der gegenwärtigen Nutzung als Ackerland sind keine erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

## 5.3 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf ein Gebiet innerhalb der Ortslage, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnnutzungen liegt. Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Nähe des Plangebietes vorhanden, so dass erhöhte Immissionen von Lärm und Geruch nicht zu erwarten sind.

Öffentliche Verkehrsflächen mit größerer Verkehrsbelastung befinden sich nur in größerer Entfernung. Es ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlich relevanten Einwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

# 6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

## 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit obliegt die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da eine Realisierung auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht möglich wäre. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen und würde sich zudem negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

---

<sup>5</sup> [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de), Abfrage vom 04. Januar 2017

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich **WA2** wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 aus der BauNVO übernommen, dort wird in § 17 BauNVO der Wert als Obergrenze definiert. Im Bereich **WA1** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt um eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hiermit soll der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Wolsfeld Rechnung getragen werden. Zudem ist es von Seiten der Ortsgemeinde gewünscht, Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und in verschiedenen Preissegmenten zur Verfügung zu stellen. Die Mehrfamilienhäuser im westlichen Plangebiet ermöglichen auch Bewohnern ohne eigenen Garten den direkten Zugang zu Grün- und Freiflächen.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Hiermit soll verhindert werden, dass eine zusätzliche Überbauung der Grundstücke über das Maß gemäß § 17 BauNVO erfolgt. Diese Festsetzung ermöglicht ein besseres Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

#### Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich **WA2** eine Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Im Bereich **WA1** sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen so bemessen, dass bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt der Ausbau von zwei Geschossen im aufgehenden Mauerwerk und ein ausgebautes Dachgeschoss unter Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigung möglich ist.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Baufenster für der WA II-Flächen werden auf eine Tiefe von rd. 20,0 m festgesetzt. Dies hält weiterhin ausreichend Spielraum zur architektonischen Gestaltung vor, sichert allerdings auch eine regionaltypische Anordnung der Gebäude entlang der Straße.

### 6.1.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Festsetzung einer Verkehrsfläche, welche an die Holstheimer Straße anschließt. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um eine Stichstraße mit Wendehammer der so dimensioniert ist das ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird durch den Erschließungsträger errichtet und bezahlt und später kostenfrei an die Ortsgemeinde übertragen.

Erforderliche verbindliche Regelungen hierzu werden in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) getroffen.

### 6.1.5 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünfläche, soll zum Nutzen der Allgemeinheit und Aufwertung des Quartiers dauerhaft als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Diese wird vom Erschließungsträger gestaltet und bezahlt.

### 6.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und vermeidet eine zusätzliche Versiegelung, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

### 6.1.7 Regelungen zum Wasserhaushalt

#### Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20) ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal geführt. Bei Sättigung der Flächen auf den privaten Grundstücken wird das Oberflächenwasser über einen Hausanschluss in den Regenwasserkanal abgeführt.

Das über den Regenwasserkanal abgeführte Niederschlagswasser wird dem Regerückhaltebecken am westlichen Rand des Plangebietes zugeführt. Das überschüssige Regenwasser wird über einen neu herzustellenden Überlauf-Regenwasserkanal und einen Entwässerungsgraben in die Nims eingeleitet. Der Einleitstelle des Regenwasserkanals in die Nims wird ein ca. 17 m langer Entwässerungsgraben vorgeschaltet. Der Auslaufbereich wird mittels Wasserbausteinen angelegt.

Um einen weiteren Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs zu bewirken, sind Flächenbefestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig auszuführen. Alternativ kann die Entwässerung dieser Flächen auch breitflächig auf dem Grundstück erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben werden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen (siehe dort).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Folgen der Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden, um negativen Folgen der Bebauung (z.B. vermehrtes Hochwasser) zu minimieren.

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

Örtliche Bauvorschriften werden bewusst nur im notwendigen Umfang getroffen. Im vorliegenden Fall ist die Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung, weswegen festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als gestaltete Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gebiet keine Lagerplätze o.ä. entstehen, die den Gebietscharakter negativ beeinflussen würden.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Hierbei ist auch den Vorgärten als private Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Wirkung des Freiraums zuzusprechen. Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Neben gestalterischen Ansprüchen an das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes wirken sich Stein- und Schottergärten negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima aus. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben zudem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld will mit den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten für ihr Gemeindegebiet eindämmen. Damit fördert die Ortsgemeinde ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) schreibt hierzu: „Der Einsatz von Schotter mit Folie greife gleich mehrfach in den Naturhaushalt ein [...]. Um Schotter herzustellen, werden Steine in Steinbrüchen gebrochen, die viel Raum beanspruchen. Die sterilen Schotterflächen über Folien bieten sich spontan ansiedelnden Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum. Zudem sei die eingesetzte Folie in aller Regel aus Kunststoff und somit sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung wenig umweltverträglich.“<sup>6</sup>

Darüber hinaus sind unter Einbeziehung der eifeltypischen Bauweise Dachform und Dachneigung festgesetzt. Aus demselben Grund werden Festsetzungen zur Dacheindeckung, Dachaufbauten sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Außerdem ist festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter/Splitt, Rasenpflaster, „auf Luke“ verlegtes sonstiges Pflaster oder spezielle, versickerungsfähige Beläge) zu versehen sind oder alternativ die Entwässerung breitflächig auf dem Grundstück zu erfolgen hat. Diese Festsetzung ist als Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs zu verstehen und dient der Minimierung negativer Folgen der Bebauung.

## 7 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde Wolsfeld als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)

---

<sup>6</sup> Aus: Natur und Landschaft, 94. Jahrgang (2019) – Heft 3.

- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit")

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere in den nachfolgenden Kapiteln dargestellte mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt worden.

## 7.1 Auswirkungen der Planung

### 7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird nachrichtlich um die Darstellung der Sichtdreiecke an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße und der L 2 ergänzt. Die übrigen Anforderungen an die neue Straße werden im Zuge der ingenieurtechnischen Planung erarbeitet.

Mit immissionsschutzrechtlich relevanten Eingriffen auf das Plangebiet ist nicht zu rechnen.

### 7.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG (UVPG-VP) geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Die geplante Neuversiegelung wird mit 0,63 ha durch die UVPG-VP als mäßig beschrieben und somit als unerheblich beurteilt. Weitergehende grünordnerische Festsetzungen sind aus Sicht der Ortsgemeinde nicht erforderlich, da die Vorschriften der Landesbauordnung zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung und dauerhaften Pflege hinreichend Rücksicht auf das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild nehmen.

Die Bepflanzung der Retentionsmulde wird im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den VG-Werken unter Berücksichtigung aller wasserwirtschaftlichen Vorgaben festgelegt.

### 7.1.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die neugeplanten Gebäude fügen sich in Bezug auf ihre Gebäudekubatur in die Umgebung ein. Auch die übrige Ortsgemeinde ist durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung wurden insbesondere Festsetzungen getroffen, die das eifeltypische Bauen fördern sollen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung und dauerhaften Pflege tragen dafür Sorge, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

## 7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans spricht, dass an dem vorgesehenen Standort eine städtebauliche Entwicklung gefördert wird, die sich im Einklang mit der umgebenden städtebaulichen Struktur befindet und die Ortsgemeinde in seiner Siedlungsentwicklung stärkt.

Gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes spricht, dass er Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat, die durch die Planungskonzeption jedoch sinnvoll gesteuert und somit gering gehalten werden.

### 7.3 Fazit

Die Ortsgemeinde Wolsfeld hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher den vorliegenden Plan als Satzung.

## 8 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes für die privaten Investoren von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

## 9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planverwirklichung, die Durchführung der Erschließung usw. werden in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

## 10 Flächenbilanz und Kostenübernahme

Die Erschließung wird durch die Eigentümer erfolgen. Ebenso werden die Planungskosten vollständig vom Eigentümer übernommen. Die Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche werden nach Fertigstellung und Abnahme kosten- und lastenfrei an die Ortsgemeinde Wolsfeld übertragen. Somit werden der Ortsgemeinde Wolsfeld durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		12.459	100 %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>gesamt</b>	8.508	68,3 %
	<b>WA 1</b>	2.518	20,2 %
	<i>davon überbaubar</i>	2.139	17,2 %
	<b>WA 2</b>	5.990	48,1 %
<i>davon überbaubar</i>	3.870	31,0 %	
<b>Grünfläche</b>	öffentlich	2.794	22,4 %
<b>Verkehrsfläche</b>		1.157	9,3 %

Tab. 1: Flächenbilanz  
(Quelle: eigen Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Am Kurdelshof“ der Ortsgemeinde Wolsfeld beigelegt.

Aufgestellt durch  
Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den 07.05.2020

gez. (S)

Ralf Schiemann (Ortsbürgermeister)