

Bebauungsplan "In der Kortsfuhr"

Gemeinde Fell a. d. Mosel, Ortsteil Fastrau



Begründung zum Bebauungsplan



April 2007

Mai bis Juli 2006: Scoping-Verfahren
06.02.2007: Bestätigung Entwurf Gemeinderat
25.04.2007: Abwägung und Satzungsbeschluss durch Gemeinderat

Auftraggeber: Ortsgemeinde
Fell
Burgstraße 3
54341 Fell

Fell,

den _____

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im April 2007

(Stempel)

(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1.	Allgemeines	2
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.	Ausgangslage	4
2.1	Bestandssituation	4
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungsziel, Planungsgrundsatz	6
3.1	Allgemeines	6
3.2	Planungsanlass	6
3.3	Planungsgrundsätze	6
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt	11
4.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur	11
4.3	Lärmemission an der Landesstraße L 150	11
5.	Planverwirklichungen	13
5.1	Bodenordnung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.2.1	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	13
5.2.2	Schmutzwasserableitung	13
5.2.3	Wasserversorgung	14
5.2.4	Stromversorgung	14
5.2.5	Gasversorgung	14
5.3	Realisierung des Plangebietes	14
5.4	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	14
5.5	Flächenbilanz	15
6.	Zusammenfassung	16

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet "In der Kortsfuhr" in der Gemeinde Fell, Ortsteil Fastrau, befindet sich südlich der Ortslage von Fastrau und grenzt direkt an die L 150 an. Die L 150 verbindet die Ortsgemeinde Fell mit dem Ortsteil Fastrau.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und liegt direkt an der L 150, der Moselstraße, die auf der gegenüberliegenden Seite bereits bebaut ist.

Die Fläche befindet sich zwischen der Landesstraße L 150 und dem Feller Bach, so dass die Fläche von der Landesstraße her leicht zur Bachau hin abfällt. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen bestehenden Feldweg, im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen/Wiesenflächen an. Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als Mischgebietsfläche "M II" eingetragen. Östlich der Fläche ist im Flächennutzungsplan eine T-Fläche eingetragen, eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Außerdem befindet sich das Mischgebiet sowie die gesamte Ortslage von Fastrau im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet" von Schweich bis Koblenz.

Die Fläche wird grundsätzlich über die L 150 erschlossen. Über die Straße wird auch die Erschließung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgen.

Über die L 150 wird die Gemeinde Fell, der Ortsteil Fastrau, und somit das Plangebiet, gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die L 150 führt zum nächsten Ort Longuich, wo eine direkte Anbindung an das Moseltaldreieck und somit eine Anschlussstelle an der A 1 (Saarbrücken - Koblenz) besteht. Des Weiteren ist über die A 602 die Stadt Trier nach 10 Minuten zu erreichen. Über die L 150 und die L 145 ist die Gemeinde Schweich (Verbandsgemeindesitz) ebenfalls nach 5 Minuten erreichbar. Südlich des Plangebietes, am Ortseingang von Fastrau, endet derzeit der Radweg, der den Ortsteil Fastrau mit der Gemeinde Fell verbindet. Dieser wird im Bereich des Plangebietes ergänzt. Es erfolgt südlich des Plangebietes eine Kreuzung mit Hilfe einer Querungshilfe vom westlichen Ende des Fahrradweges auf die östliche Seite der L 150, von wo er über weniger stark befahrene Wege nach Norden weitergeführt wird. Für den Ausbau des Radweges wird die Genehmigung durch den Bebauungsplan hergestellt, wodurch der Geltungsbereich auch die geplante Anlage des Radweges umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 277, 278, 279, 280, 274/1 teilweise und 307/2 (L 150), 307/3 (150) teilweise, 307/1 (L 150) teilweise, 80/3 (L 150) teilweise, 217/11 (Gemeindestraße) teilweise, 283 und 284 teilweise. Des Weiteren sind die Flurstück 281 und 282 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese werden jedoch hinsichtlich ihrer derzeitigen Nutzung nicht verändert. Hier wird die Benutzung als private Grünfläche bauplanungsrechtlich festgeschrieben.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

a) Städtebauliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit unbebaut und größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf zwei Parzellen befindet sich eine private Grünfläche, die teilweise als Garten- bzw. als Lagerfläche genutzt wird. Das Baugebiet wird die Ortslage von Fastrau nach Süden hin erweitern, wobei die gegenüberliegende Seite der Landesstraße L 150 bereits bebaut ist, so dass durch das neue Baugebiet die Ortslage städtebaulich abgerundet wird. Es soll eine Bebauung parallel zum Straßenverlauf erfolgen, eine Bebauung in der zweiten Reihe ist nicht beabsichtigt, um den Auenbereich des Feller Baches freizuhalten. Es soll überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen, um so an den städtebaulichen Charakter der Ortslage Fastrau anzuknüpfen. Die Bebauung soll somit der bestehenden Bebauung im Ortsteil Fastrau und der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite folgen, die sich jedoch gestalterisch an üblichen Neubaugebieten orientiert.

Um die städtebauliche Situation der Ortslage Fastrau aufzugreifen, wurde eine maximal 2-geschossige Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Moselstraße (L150) als Haupteerschließungsstraße erschlossen. Als einzige Erschließungsmaßnahme, soll ein Bürgersteig (durch einen Radweg ergänzt) am Straßenrand zum Baugebiet errichtet werden, da sich auf der östlichen Seite der L 150 derzeit noch kein Fußweg befindet. Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig. Es soll ein 2,50 m breiter Geh-/Radweg errichtet werden, der von der L 150 durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten abgetrennt wird.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen am Ostrand des Plangebietes befindlichen Verbindungssammler. Hier sollen die Häuser direkt an diesen Verbindungssammler angeschlossen werden. Die Schmutzwässer werden zur Reinigung der Kläranlage in Schweich zugeführt.

Bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung soll das Oberflächenwasser überwiegend auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll ein Notüberlauf in den öffentlichen Grünstreifen am Ostrand des Geltungsbereiches erfolgen, wo das Oberflächenwasser nochmals breitflächig versickern kann. Dieser Grünstreifen befindet sich bereits im Auenbereich des Feller Baches, so dass eine naturnahe Versickerung erfolgt.

Strom- und Telekommunikation erfolgen über bereits bestehende Leitungen, die in den Bürgersteigbereich verlängert werden können. Die Wasserversorgung erfolgt über eine bereits bestehende Wasserleitung an der Westseite der L 150. Entsprechende Hausanschlüsse müssen hergestellt werden.

Somit ist die Gesamterschließung des Baugebietes gesichert.

c) Landespflegerische Situation

Aus Sicht der Landespflege ist die Fläche als unbedenklich zu sehen, da hier nur strukturarme Wiesenflächen und intensiv genutzte Streuobstgehölzflächen betroffen sind. Der Bestand ist als mittel- bis geringwertig einzustufen. Der Abstand zu dem bestehenden Gewässer, das an den Geltungsbereich teilweise angrenzt, wird ausreichend groß eingehalten, so dass eine Beeinträchtigung des Gewässers und des Gewässerrandstreifens vom Plangebiet nicht betroffen ist. Zwischen Feller Bach und der hintersten Linie des Baufensters ist der geringste Abstand ca. 30 m. Lediglich die private Grünfläche grenzt direkt an den Feller Bach, hier ist jedoch durch den Bebauungsplan keine Nutzungsänderung vorgesehen.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier von 1985/1995 ist für die Gemeinde Fell als besondere Funktion "Landwirtschaft" eingetragen. Bezüglich Erholung, Wohnen und Gewerbe wird auf die eigene Entwicklung verwiesen. Ansonsten besitzt Fell keine weitere zentralörtliche Bedeutung.

Im derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die Plangebietsfläche als Mischfläche ausgewiesen. Zusätzlich sind Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet „Moseltal von Schweich bis Koblenz“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

3. Planungsziel, Planungsgrundsatz

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt das Bestreben gemäß der gesetzlichen Zielvorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB) einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum im Ortsteil Fastrau
- Abrundung des südlichen Ortsrandsbereiches bis zu bereits bestehender Bebauung entlang der L 150
- Ausbau/Ergänzung des Fuß- und Radweges von Longuich nach Fell

3.3 Planungsgrundsätze

a) Städtebauliche Grundsätze

Im gesamten Plangebiet wird ein Baugebiet als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Im Plangebiet möchte die Gemeinde Fell, aufgrund der Lage an der L 150, auch gewerbliche Nutzungen zulassen. Insbesondere durch Fremdenverkehr und Weinbaubetriebe in Fell bestehen Nachfragen nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Auch ist durch Sicherung der Versorgungsinfrastruktur ein Bedarf nach gewerblichen Bauflächen vorhanden, die in dem neuen Mischgebiet realisiert werden können.

Gemäß § 1 Abs. 5 werden die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 7 und 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 3 im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs.3 Nr. 2 entsprechen nicht der Eigenart des Ortsteiles von Fastrau und werden deshalb im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine maximale 2-geschossige Bebauung festgesetzt, damit sich die Kubatur des Neubaugebietes in die des Ortes einfügt und der Übergang zur Landschaft verbessert wird. Die Festsetzung der Traufhöhe mit maximal 4,50 m soll ebenfalls die Integration in das Landschaftsbild verbessern.

Die Grundflächenzahl wird bei dem Baugebiet "MI" auf 0,35 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,7. Gemäß der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben sich somit überbaubare Flächen von 178 m² - 190 m² pro Grundstück. Die tatsächliche Baugebietsfläche wird auf eine maximale Tiefe parallel zur Straße mit 25 m (ab Bürgersteig) festgesetzt. Dadurch soll einer zu starken Versiegelung des Bereiches entgegen gewirkt und der Übergang in die Landschaft verbessert werden. Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ist damit aber ebenfalls möglich. Die restlichen Flächen der Baustellen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Insgesamt sind sechs Baustellen vorgesehen. Dies ermöglicht die maximale Erstellung von 12 Wohneinheiten. Bei gewerblichen Nutzungen reduziert sich die Anzahl aufgrund des höheren Flächenanspruches. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3 Einwohnern/Wohnung ergibt sich somit eine künftige Einwohnerzahl für das zukünftige Neubaugebiet "In der Kortsfuhr" in der Gemeinde Fell, Ortsteil Fastrau, von insgesamt maximal 36 Einwohnern. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen (ohne private Grünflächen) bewegen sich zwischen 510 m² und 540 m². Damit ergeben sich maximale überbaubare Grundstücksflächen von 178 m² bis 190 m². Hinzuzurechnen sind Versiegelung für Wege, Stellplätze und Terrassen, die mit 0,1 der Mischgebietsfläche anzusetzen sind.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass in dem Mischgebiet "MI" pro Gebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit soll einem zu hohen Flächenanspruch für den ruhenden Verkehr entgegengewirkt werden. Eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Baugebietes wird ebenfalls vermieden.

Die Festsetzungen der Dachneigung, Dachform und Dachfarbe dienen ebenfalls dazu, das neue Baugebiet in die bestehende Ortslage von Fastrau einzufügen. Die Festsetzung zur Dachfarbe soll ein einheitliches Erscheinungsbild nach außen ermöglichen und passt sich an die regionaltypische Dachfarbe an. Da die Dachflächen die stärkste Außenwirkung haben, werden sie sich durch die einheitliche Dachfarbe entsprechend unterordnen und besser in die Landschaft einfügen. Durch die Tallage ist die Gemeinde von den angrenzenden Bergen voll einsehbar. Deshalb wurden auch Block- und Natursteinhäuser ausgeschlossen, da diese als Fremdkörper in der Ortslage wirken würden.

Weitere Festlegungen möchte die Gemeinde nicht treffen, um den zukünftigen Bauherren eine möglichst breite Palette an Bauformen zu ermöglichen, was sich positiv auf die Baukosten auswirkt. Gebäude für gewerbliche Nutzungen benötigen ebenfalls einen größeren gestalterischen Spielraum, um gewerbliche Nutzungen realisieren zu können. Zudem ist im Umfeld des Baugebietes keine einheitliche regionspezifische Bebauung zu finden, so dass sich die Bebauung an die Eigenart des Gebietes anpasst.

Nebenanlagen und insbesondere Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Oberirdische Nebenanlagen (z. B. Gastanks etc.) dürfen jedoch zwischen vorderer Baugrenze und vorderer Grundstücksgrenze/Fußweg nicht errichtet werden, um die Gestaltung des Ortseingangsbereiches nicht zu beeinträchtigen. Damit wird zum einen eine mögliche gewerbliche Nutzung im Mischgebiet erleichtert, zum anderen möchte die Gemeinde ermöglichen, durch Garagen einen aktiven Schallschutz zwischen Wohnnutzung und Moselstraße (L 150) zu ermöglichen. Damit können die Lärmimmissionen vermindert werden.

Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenrand wurden ebenfalls auf 1,0 m Höhe beschränkt, um eine optische Einengung im Ortseingangsbereich zu vermeiden.

b) Grundsätze der Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke wird die bestehende Landesstraße L 150 (Trierer Straße) genutzt, da die geplanten Baugrundstücke direkt an die Landesstraße angrenzen. Um den fußläufigen Verkehr auf der Seite des Neubaugebietes zu gewährleisten, wird dort ein etwa 2,50 m breiter Geh-/Radweg während der Erschließungsmaßnahme errichtet. In diesem Geh-/Radweg sollen auch Telekommunikation und Stromleitungen verlegt werden. Die Wasseranschlüsse erfolgen von der bestehenden Leitung innerhalb der Landesstraße. Der Geh-/Radweg wird durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen von der Landesstraße abgetrennt, in dem eine geringfügige Versickerung möglich ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über direkte Anbindung an den innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Verbindungssammler im Osten des Plangebietes. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen und Versickerung in Rasenmulden auf den Baugrundstücken selbst und einen möglichen Überlauf in die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes, wo eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen kann.

Für den geplanten Fuß- und Radweg und die Grünfläche zwischen Fuß-/Radweg und Landesstraße L 150 wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der Verkehrsgrün und Fuß- und Radweg zulässig sind. Dies gilt auch für die erforderliche Querungshilfe am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Fastrau.

Dieses Verkehrsgrün kann durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Dabei wird pro Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zugelassen, um möglichst viel Verkehrsgrün realisieren zu können.

c) Landespflegerische Grundsätze

Zur Kompensation für die im Gebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt:

- Anlage einer öffentlichen Grüninsel im Norden des Plangebietes und als Grünstreifen am Ostrand des Plangebietes mit Wiesenansaat und Gehölzpflanzungen
- zwei Baumpflanzungen pro Grundstück auf privaten Grünflächen
- Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Gehölzen auf 30 % der privaten Grünflächen

- Baumpflanzung in Verkehrsbegleitgrün mindestens ein Baum pro Grundstück
- Anlegen eines Grünstreifens westlich des Plangebietes mit Baumpflanzungen (9 Stück) und Wiesenfläche (extensiv)
- Ergänzungspflanzungen im Auenbereich des Feller Baches

Details sind dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

Damit wird erreicht, dass das Baugebiet insgesamt stark eingegrünt und vor allem in Richtung des Auenbereiches des Feller Baches eine Durchgrünung erreicht wird. Durch die Regenwasserbewirtschaftung, die durch Versickerung in Mulden auf den privaten Grünflächen erfolgen soll, wird ein temporärer Feuchtbereich innerhalb des Plangebietes entstehen.

Die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt insgesamt 10 Jahre durch die Gemeinde. Die Kosten werden anteilmäßig auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Die Überwachung dieser Kompensationsmaßnahmen wird im Monitoring-Konzept im Umweltbericht dargestellt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden ausführlich im Fachbeitrag "Naturschutz", der dem Bebauungsplan beiliegt, dargestellt. Des Weiteren werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt im Umweltbericht ausführlich erläutert.

4.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

Im Baugebiet "In der Kortsfuhr" wird eine Bebauung angestrebt, die eine gleichartige Sozialstruktur, wie die angrenzenden Baugebiete besitzen soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gemeinde Fell, Ortsteil Fastrau, sind nicht zu befürchten. Die bestehenden und teilweise zukünftigen Eigentümer der Grundstücksfläche sind größtenteils bereits Einwohner der Gemeinde Fell, Ortsteil Fastrau, und möchten in diesen Bereich umsiedeln. Die gesamte Grundstücksfläche wird über ein Umlegungsverfahren den Eigentümern entsprechend zugeteilt.

4.3 Lärmemission an der Landesstraße L 150

Durch die Landesstraße L 150 muss mit Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden. Die Landesstraße L 150 hat gemäß der DTV-Karte 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 3 226 Kfz/24 h. Zudem besteht eine Grundbelastung durch Verkehrslärm der A 1, die weiter nördlich der Ortslage Fastrau das Feller Bach-Tal über eine Brücke quert. Von der Firma Boxleitner, Beratende Ingenieure, Trier, wurde für die Verbandsgemeinde Schweich im Oktober 2005 ein Schall-Emissionsplan "Verkehr" erstellt. Dabei wurden auch für den Bereich der Ortslage Fell, Ortsteil Fastrau, entsprechende Rasterlärmkarten erstellt, die Aussagen zu Pegelwerten, sowohl tags als auch nachts, in 10 m Höhe über Gelände zulassen. Der Stand der Berechnungen ist vom 11.11.2004. Dabei wurden für die Ortsgemeinde Fell im südlichen Ortsausgangsbereich im Bereich des Plangebietes Lärmpegel für tags bis 65 dB(A) und nachts bis 55 dB(A) ermittelt. Damit werden sowohl die Richtwerte der DIN 18005 mit Grenzwerten tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) als auch die Grenzwerte der 16. Bundesemissionsschutzverordnung mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten. Da aktive Schalllärmenschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht sinnvoll und städtebaulich unerwünscht sind, wurden im Bebauungsplan entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß der DIN 4109 befindet sich der Bereich im Lärmpegelbereich 3. Im Bebauungsplan wurden somit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 für die Fenster von schutzbedürftigen Räumen festgesetzt. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 entsprechen jedoch heutigen Anforderungen an eine Wärmeschutzverglasung, wie sie auch bereits durch die Wärmeschutzverordnung erforderlich werden.

Im Bebauungsplan können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, so dass durch die Errichtung einer Garage zwischen Wohnhaus und L 150 ein aktiver Schallschutz hergestellt werden kann. Weitere aktive Schallschutzeinrichtungen sollen nicht erfolgen, um eine Reflexion des Verkehrslärms auf die gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung zu verhindern.

Näheres ist im Umweltbericht dargestellt.

5. Planverwirklichungen

5.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Fell beabsichtigt, das Plangebiet durch die Privateigentümer realisieren zu lassen. Dies geschieht über eine Gemeinschaft, die als Erschließungsträger des Baugebietes in Erscheinung tritt. Die Erschließungsträger sind Eigentümer aller notwendigen Grundstücksflächen. Dazu wird ein Umlegungsverfahren durch das Katasteramt Trier durchgeführt. Die Erschließungs- und Planungskosten werden von allen Eigentümern übernommen und werden sich auf die Grundstückspreise niederschlagen. Es werden keine Kosten für Erschließungsanlagen und Planung für die Gemeinde Fell anfallen.

Die Realisierung des Fuß- und Radweges (Bau und Grunderwerb) wird durch die Gemeinde Fell und den LBM Trier übernommen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Das Regenwasser ist auf den privaten Flächen gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes primär in den privaten Grundflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung zu erbringen. Überschüssiges Oberflächenwasser, welches bei Großregenereignissen nicht bewirtschaftet werden kann, fließt in den öffentlichen Grünstreifen am westlichen Rand des Plangebietes ab, wo es ebenfalls breitflächig zur Versickerung gebracht werden kann. Des Weiteren kann ein Notüberlauf in den Feller Bach erfolgen, ohne bauliche Anlagen zu beschädigen. In den Textlichen Festsetzungen wurde die Nutzung des Regenwassers durch Zisternen empfohlen, was zu einer weiteren Rückhaltung des Oberflächenwassers führt.

5.2.2 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwässer werden in den bestehenden Schmutzwassersammler am Ost- rand des Plangebietes eingeleitet. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kläranlage in Schweich zugeführt.

5.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet "In der Kortsfuhr" kann an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Landesstraße L 150 befindet sich an der Ostseite der Straße bereits eine Versorgungsleitung, die für die Hausanschlüsse genutzt werden kann.

5.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert. Es wird eine neue Leitung im neu zu errichtenden Bürgersteig verlegt und an das bestehende Stromnetz angebunden.

5.2.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

5.3 Realisierung des Plangebietes

Die Realisierung des Baugebietes "In der Kortsfuhr" wird in einem Stück erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neubauflächen dar, die für die Gemeinde Fell bzw. den Ortsteil Fastrau für die nächsten Jahre ausreichen wird.

5.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes sowie die Vermarktung erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Die Kosten der Maßnahme für die Ausführung des Baugebietes werden gemäß der Netto-Bauflächen durch die Grundstückseigentümer übernommen. In diesen Kosten sind die umlagefähigen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sowie Kosten nach dem Bundesnaturschutzgesetz zusammengefasst. Die Erschließungskosten für Kanal und Wasser sind dabei ebenfalls enthalten.

Die Kosten für die Errichtung des Fuß- und Radweges, des Verkehrsbegleitgrüns sowie der Querungshilfe über die L 150 werden teilweise durch die öffentliche Hand erfolgen.

5.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Art der Fläche	Flächengröße ha	Anteil %
Plangebiet (Brutto-Bauland)	ca. 0,829	100,00
Straßenfläche L 150, Geh- und Radweg (inklusive Querungshilfe)	0,122	14,7
Mischgebietsfläche (Netto-Bauland)	0,313	37,8
private Grünflächen	0,291	35,1
Verkehrsbegleitgrün (inkl. Grundstückszufahrten)	0,062	7,5
Öffentliche Grünflächen/Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft	0,041	4,9

6. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan "In der Kortsfuhr" in der Gemeinde Fell, Ortsteil Fastrau, wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Ortslage Fell/Fastrau einer städtebaulichen Nutzung zugeführt. Es entstehen insgesamt 6 Grundstücke, welche als Mischgebiet gemäß Flächennutzungsplandarstellung festgesetzt sind. Damit möchte die Gemeinde Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulassen, um der Nachfrage innerhalb der Gemeinde Rechnung tragen zu können.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Moselstraße L 150 mit dem Ausbau eines Fuß- und Radweges. Die Erschließung ist somit gesichert. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungskosten für das Baugebiet durch die Eigentümer selbst tragen zu lassen, welche als Erschließungsträger auftreten. Die öffentlichen Grünflächen dienen teilweise als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Emissionen durch die L 150 sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend minimiert werden, um die Grenzwertüberschreitungen auf die zulässigen Werte reduzieren zu können.

Die Gemeinde Fell beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem LBM Trier, den Fuß- und Radweg in der Ortslage Fastrau auszubauen/zu ergänzen, um die bestehende Lücke des Fuß- und Radweges zwischen Fell und Longuich zu schließen. Die Kosten werden entsprechend anteilig durch die öffentliche Hand übernommen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus dem Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden durch den Gemeinderat sachgerecht unter Berücksichtigung aller Interessen abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Die inhaltliche Darstellung des Prozesses befindet sich im Umweltbericht.

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im April 2007

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp