

Verbandsgemeinde Schweich

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen
Teilgebiet „Aufm Flurgarten“**

Entwurfsbegründung (Teil 1)
Umweltbericht (Teil 2)



Stand: Satzungsausfertigung (September 2018)

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



**für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH**

Maximinstraße 17b 54292 Trier

Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0

Fax: +49 (0) 651 / 299 78

www.bks-trier.de info@bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2	Bestandssituation	4
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
2.3	Planungsrechtliche Situation	5
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm	5
2.3.2	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	5
2.3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.3.4	Vorhandene Bebauungspläne	6
2.3.5	Fachplanungen	7
2.3.6	Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen	8
3	Planungskonzeption	8
3.1	Planung	8
3.2	Erschließung des Plangebietes	9
3.3	Zusätzliche Verkehre	9
3.4	Ver- und Entsorgung	10
3.4.1	Medienseitige Erschließung	10
3.4.2	Entwässerung	10
3.4.3	Wasserversorgung	11
3.5	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.5.1	Immissionsbeurteilung	11
3.5.2	Immissionsschutzmaßnahmen	12
3.6	Weinbauliche Vornutzung	12
3.7	Grünordnung	13
3.8	Denkmalpflege	13
4	Begründung der Planinhalte	13
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
4.2.1	Grundflächenzahl	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	15
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	16
4.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
4.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	16
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	16

4.9.1	Dachgestaltung.....	17
4.9.2	Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen	18
4.9.3	Stellplätze und Garagen	18
4.10	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - Bebauung innerhalb des einstaugefährdeten Bereiches (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	18
5	Hinweise und Empfehlungen.....	19
5.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	19
5.1.1	Hecken und Sträucher	19
5.1.2	Laub und Hochstammobstbäume	19
5.2	Schutz des Bodens	20
5.3	Baugrunduntersuchungen	20
5.4	Radonpotential	20
5.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	22
5.6	Schutz von Pflanzenbeständen	22
5.7	Herstellung von Pflanzungen.....	22
5.8	Dachbegrünung.....	22
5.9	Niederschlagswasser	22
5.10	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen	23
5.11	Altlasten	23
5.12	Erdkabeltrassen	23
5.13	Regenerative Energien.....	23
5.14	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	23
5.15	Telekommunikationsleitungen	23
5.16	Immissionsschutz - Lärm.....	24
5.17	Abfallentsorgung	24
6	Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags.....	24
7	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	24
8	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
9	Kosten.....	25
10	Planungsalternativen.....	25

1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht in der Ortsgemeinde Leiwien an ihrem nördlichen Ortsrand ein Baugebiet mit rd. 41 Baugrundstücken für hauptsächlich Wohnnutzungen zu entwickeln.

Dies ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im Norden der Gemeinde der Bereich „Aufm Flurgarten“ als Baugebiet ausgewiesen werden. Im Zuge dessen erfolgt eine Arrondierung/Erweiterung des Siedlungsgefüges, denn südlich des Plangebietes bestehen bereits Wohnbebauungen in der „Flurgartenstraße“ und „Eucharistusstraße“. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch unbebauten Bereich darstellt. Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

In der Ortslage Leiwien sind derzeit nur noch wenige verfügbare Baulücken vorhanden, denn die wenigen nicht bebauten Flächen sind anders genutzt, bspw. als Weinbergflächen, Grünanlagen, Nebengebäude, Lagerflächen, etc., oder sie sind für eine zeitgemäße Bebauung im Grundsatz ungeeignet. Es besteht in Leiwien auch kein nennenswerter Gebäudeleerstand. Ein solcher ist in näherer Zukunft ferner nicht zu erwarten, da freiwerdende Gebäude nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre durch die bestehende Immobiliennachfrage in Kürze ihren Besitzer wechseln und weiter als Wohneigentum genutzt werden.

Die Wohnungsnachfrage in Leiwien ist aufgrund der geringen Entfernung zu dem Unterzentrum Schweich und den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues und der sehr guten Anbindung über die A1 bzw. A 602 an das Oberzentrum Trier ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Die Nachfrage nach Wohnbauland besteht sowohl aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, als auch aus der ortsgebundenen Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die Ortsgemeinde bemüht sich des Weiteren darum, den bestehenden Ortskern bei allen baulichen Weiterentwicklungen des Gemeindegebietes nicht zu vernachlässigen und die Innenentwicklung zu begünstigen. Mit der Bereitstellung von Bauland und der damit verbundenen Sicherung/Steigerung der Bevölkerungszahl wird auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist in der rechtsverbindlichen 15. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 3,94 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 1:

Nummern 26/6, 27/6, 28/4, 29/3, 30/4 (teilweise), 31/3 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 118/1 (teilweise), 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 209 (Fahrweg, teilweise), 210 (Fahrweg), 211 (Fahrweg, teilweise), 212/2 (Fahrweg, teilweise), 212/3 (Fahrweg, teilweise), 213/3 (Fahrweg, teilweise), 219/8, 219/10, 219/43, 221/8, 221/10;

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Oktober 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche in Form von intensiv genutztem weinbaulichem Rebland genutzt, welche sich auch weiter nördlich und westlich des Geltungsbereiches erstrecken. Als Erschließungswege sind derzeit lediglich Feld- und Wirtschaftswege vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Teile des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die L 48, daran schließt nach Osten die Mosel an.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein vorhandener Weinbaubetrieb. Weinbaulich genutzte Flächen befinden sich ebenfalls im Westen und Norden. Grundsätzlich ist hierbei festzuhalten, dass Leiwien generell über den Charakter eines Dorfgebiets mit einer gewachsenen Mischnutzung und einem gesunden Nebeneinander von Wohnnutzung und Weinbaulicher Nutzung verfügt. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Zudem ist zu beachten, dass mit dem Leben auf dem Land und der idyllischen Lage von Baugebieten in Mitten landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht nur Vorteile verbunden sind. Geruchs- oder Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind als Nachteile und qua Definition des "Leben auf dem Land" jedem bekannt und auch hinzunehmen. Grundstückskäufer entscheiden sich bewusst für ein Grundstück in einem ländlich geprägten Ort. Dabei ist die Nähe zur landwirtschaftlichen Nutzung bekannt. Die im Plangebiet liegenden Weinbergsflächen, gehen zwangsläufig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Ortsgemeinde Leiwien ist jedoch bestrebt den jeweiligen Eigentümern und Pächtern entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird dies auch die Baulandumlegung im weiteren geregelt werden.

Zur Vermeidung potentieller Emmissionsbelastungen aus der weinbaulichen Bewirtschaftung der angrenzenden Weinbergsflächen auf das Plangebiet werden Schutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist entlang der nördlichen Seite des Plangebiets eine grenzverlaufende Anpflanzung anzulegen, die insgesamt eine Höhe von 2,50 m über dem Höhengniveau der angrenzenden Weinbergspazelle aufweist. Die Schutzmaßnahme muss mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig sein.

2.3 Planungsrechtliche Situation

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet für die Lage der Gemeinde Leiwien bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft, Erholung und Tourismus und die historische Kulturlandschaft.

2.3.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Leiwien keine zentralörtliche Funktion. Jedoch ist ihr die besondere Funktion Wohnen zugeordnet. Im künftigen Regionalplan ist die zentralörtliche Zuweisung Grundzentrum berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Grundzentrum Schweich zugeordnet.

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die in Rede stehende Fläche als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung „Aufm Flurgarten“ kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

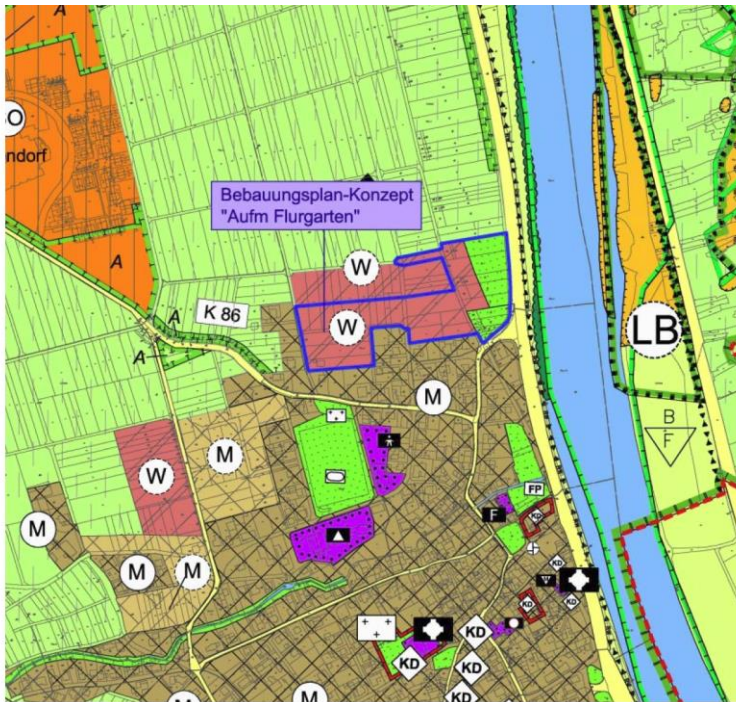


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

2.3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Für die Flurstücke 110 und 113 Flur 1 wurde ein Bebauungsplan, der Sondergebietsflächen für „Wohnmobilstellplätze“ und ein Mischgebiet ausweist aufgestellt, jedoch nie zur Rechtskraft gebracht. Im Zuge der jetzigen Planung sollen die damaligen Ziele, Wohnmobilstellplätze und ein Mischgebiet auszuweisen nicht weiter verfolgt werden. Die Flurstücke werden in die jetzige Planung mit einbezogen und als Wohngebiet mit überplant, damit eine einheitliche städtebauliche Planung als Wohngebiet verfolgt werden kann. Für das Flurstück 113 bestand in diesem alten Bebauungsplanentwurf bereits eine Regelung zum Eingriff/Ausgleich mit entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese werden aus dem alten Bebauungsplanentwurf in den jetzigen Entwurf übernommen.

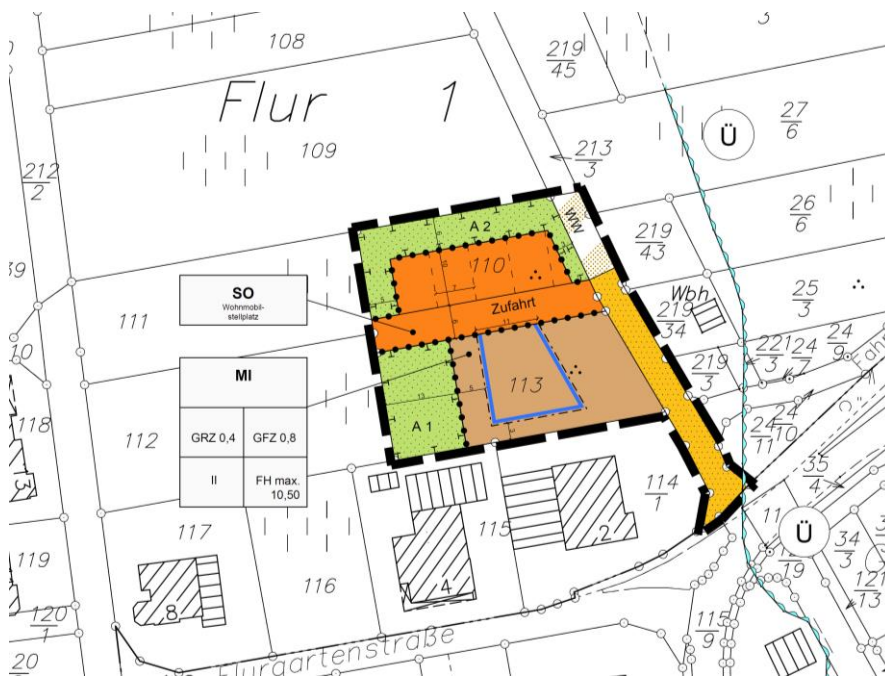


Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechte Darstellung des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes;

Bebauungspläne im Geltungsbereich bestehen nicht.

2.3.5 Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

Der Planbereich liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Dieser wurde hinsichtlich des Verlaufs der Baugrenzen und des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt, so dass einzelne betroffene Grundstücke unter Berücksichtigung des Überschwemmungsbereiches bebaubar sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden, so dass die Hauptgebäude lediglich im überschwemmungsgefährdeten Bereich stehen werden. Die sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindlichen Restflächen der Baugrundstücke sowie die angedachte östliche Grünfläche werden nicht bebaut, so dass hier die Anforderungen an den Hochwasserschutz gewährleistet werden können.

Die SGD Nord Zentralreferat WAB Koblenz hat hierzu in eine Stellungnahme am 16.02.2018 mitgeteilt, *dass unter den o.g. Rahmenbedingungen dem B-Plan das Verbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht entgegen steht. Ein Dispens von diesem Verbot nach § 78 Abs. 2 WHG ist nicht erforderlich. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 2 WHG unter den dort im Einzelnen genannten Voraussetzungen abweichend hiervon die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Zweck der Regelung in § 78 Abs. 1 WHG ist es, im Interesse des Hochwasserschutzes Überschwemmungsgebiete von neuer Bebauung bzw. der Verdichtung einer bestehenden Bebauung freizuhalten. Die Regelung begründet jedoch kein völliges Verbot der Bauleitplanung, die nach wie vor zulässig bleibt, soweit sie lediglich Darstellungen und Festsetzungen jenseits einer Bebauung enthält (Czychowski/Reinhardt, WHG, 11. Aufl, Rn. 6 zu § 78). Bereits zur Vorgängerregelung in § 31 b Abs. 4 WHG a.F. hatte das Ministerium für Umwelt und Forsten in seinem Rundschreiben vom 27.06.2005 (Inkrafttreten Hochwasserschutzgesetz) klargestellt, dass das dort enthaltene - im Kern mit § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG vergleichbare Verbot Planungen, die lediglich Freiflächenplanung vorsehen und damit weder Einfluss auf das Hochwassergeschehen ausüben noch das Entstehen neuer Schadenspotentiale beinhalten, nicht erfasst. Da der B-Plan im Bereich des ÜSG eine Bebauung ausdrücklich ausschließt und dort nur Freiflächen (Gärten und öffentliche Grünflächen) vorsieht, steht ihm also das Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht im Wege.*

Die folgenden Wasserspiegellagen bei Mosel-km 159,000 sind zu erwarten:

HQ 100 = 122,4 mNN

HQ extrem = 124,05 mNN

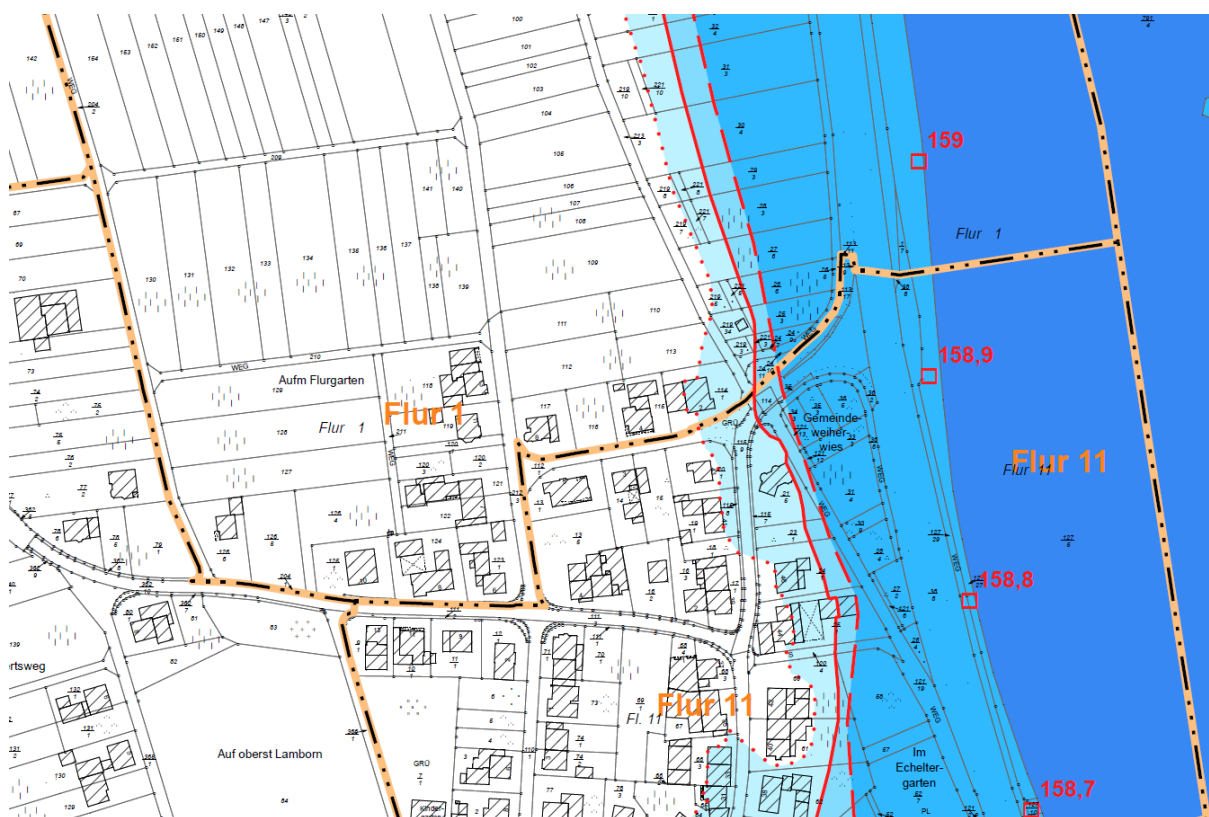


Abbildung 3: Nicht maßstabgerechte Darstellung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel; Stand 14.09.2009;

2.3.6 Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Der Planbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 41 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen 600 und 900 m² (das Grundstück mit 900 m² ist ein Einzelgrundstück). Die mittlere Grundstücksgröße liegt bei ca. 650 bis 700 m². Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung.

Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine neue Planstraße als Ringerschließung erschlossen. Diese bindet zum einen an die „Flurgartenstraße“ und zum anderen an die „Euchariusstraße“ an. Durch die Berücksichtigung eines kurzen öffentlichen Erschließungsastes im Nordosten des Plangebietes, wird die Erreichbarkeit der nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücke ermöglicht und die Anbindung des vorhandenen Wirtschaftsweges an das örtliche Straßennetz sichergestellt.

Mittig im Plangebiet wird ein in nord-süd verlaufender Fußweg vorgesehen, der zum einen der Durchwegung des Plangebietes dient, als auch der fußläufigen Anbindung der vorhandenen Ortslage an die freie Landschaft. Dem gleichen Zweck dient der Fußweg im Westen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden Grünstreifen vorgesehen, die die Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft sicherstellen sollen, als auch eine Abdriftschutzpflanzung gegenüber den nördlich intensiv genutzten Weinbergsflächen sind. Im östlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Diese liegt vollständig im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und ist daher nicht bebaubar.



Abbildung 4: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf; Stand: März 2017

3.2 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die „Flurgartenstraße“ bzw. die „Euchariusstraße“ (Kreisstraße 86) an die Landesstraße 48. Über die L 48 ist eine Anbindung an die B 53 und die A 1 möglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die neu herzustellende Planstraße sichergestellt. Der Straßenquerschnitt wird bei 6,0 m liegen.

3.3 Zusätzliche Verkehre

Die Berechnung der Emissionspegel der Flurgarten-/Euchariusstraße durch die Kfz-Fahrten von Bewohnern, Besuchern und des Wirtschaftsverkehrs innerhalb des geplanten Wohngebiets erfolgt auf Grundlage einer Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2006).

Für die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird von 60 neuen Wohneinheiten (41 Baugrundstücke mit im Schnitt 1,5 Wohneinheiten) im Plangebiet

ausgegangen. Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen wird für das geplante Wohngebiet folgendes Tagesaufkommen von Pkw und Lkw errechnet:

	Ansätze nach FGSV		Ansatz	
	min.	max.		
Bewohnerverkehr				
Wohneinheiten				60
Personen/WE	2,2		2,2	132
Wege/Tag	3,0*	4,0**	3,5	462
Anteil Pkw	0,3	0,7	0,7	323
Besetzungsgrad (Pers./Pkw)	1,2	1,3	1,2	270
Aufkommen Bewohner (Kfz/d)				270
Besucherverkehr				
Aufkommen Besucher (Kfz/d)	5% Wege Bewohner		0,05	23
Wirtschaftsverkehr SV				
Kfz/Einwohner	0,1		0,1	
Aufkommen SV (Kfz/d)				13
Gesamtverkehr				
Tagesaufkommen Kfz gesamt				306
Tagesaufkommen SV gesamt				13
Anteil SV/24h (% , aufgerundet)				4,3

* Minimalwert für Bestandsgebiete, ** Maximalwert für Neubaugebiete

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre gleichmäßig auf die Flurgartenstraße und die Euchariusstraße verteilen werden. Somit werden die beiden Straßen mit jeweils ca. 150 Kfz/d belastet.

Dieses prognostizierte zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen (nach Realisierung der Planung) ist „auf der sicheren Seite“ gerechnet und im Ergebnis dennoch so gering, dass maßgebende organisatorische und / oder bauliche Veränderungen in den angesprochenen Straßen und Wege nicht erforderlich sind. Die gewählte dezentrale Lösung mit Aufspaltung der Verkehrsanteile auf zwei Straßenanbindungen wird vor diesem Hintergrund im Rahmen der Abwägung als durchaus vertretbar und sinnvoll bewertet. Weiterhin positiv zu sehen ist, dass die östliche Anbindung der Planstraße 1 direkt an die K 86 und weiter direkt an die L 48 erfolgt. Ein Teil der Verkehre wird somit direkt über die überörtlichen Straßen abgeführt.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße verlängert werden.

3.4.2 Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert

werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG).

Für das geplante Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt und über neu herzustellende Freispiegelkanäle im Südosten an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Euchariusstraße sowie im Süden an die bestehende Mischwasserkanalisation der Flurgartenstraße angeschlossen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll möglichst am Anfallort dezentral zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser der privaten Flächen soll gesammelt, abgeleitet und zentral bewirtschaftet werden. Das Oberflächenwasser wird über Kanäle bzw. Gräben den zentralen Regenwasserbewirtschaftungsmulden zugeleitet. Einzige Ausnahme besteht in dem Teilstück der südöstlichen Planstraße 1 in dem auf Grund einer bestehenden Leitung kein ausreichender Platz für einen zusätzlichen Regenwasserkanal vorhanden ist. Hier erfolgt die Entwässerung über eine Mischwasserkanalisation.

Es angedacht, das Oberflächenwasser der privaten Flächen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt über eine private Retentionszisterne. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Völlfüllung der Rückhaltung anspricht. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird in Kanälen und teilweise in offenen Gräben aufgefangen und bewirtschaftet. Alle Regenwasserkanäle und Mulden münden in die zentralen Rückhaltungsmulden im Osten des Baugebietes. Der Überlauf der Rückhaltung bzw. der Grundablass wird in ein namenloses Gewässer eingeleitet und gelangt über nachgeschaltete Entwässerungseinrichtungen in die Mosel. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels Straßenabläufe gefangen und über Regenwasserkanäle den Regenwasserbewirtschaftungsmulden zugeführt. Das Außengebietswasser wird in Regenwassergräben am Rande des Baugebietes gesammelt und ebenfalls den Rückhaltungsmulden zugeführt.

3.4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet wird über eine entsprechende Ringleitung im Verkehrsbereich verlegt.

3.5 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Der Planbereich liegt westlich der klassifizierten Straße L 48, zu der eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten ist. Zuwegungen zur freien Strecke der Landesstraße sind außerhalb der bestehenden Anbindung an diese nicht zulässig. Die Zuwegung soll auch künftig über die bereits vorhandene Verkehrsanlagen erfolgen. Sollten doch weitere Zufahrten geschaffen werden, handelt es sich dabei um Sondernutzungen im Sinne der §§ 41 ,43 LStrG, die der Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Trier, bedürfen.

3.5.1 Immissionsbeurteilung

Im Bezug auf das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der L48 ergeben, wird im folgenden Teil eine überschlägige Abschätzung der

Lärmemissionen der L48 anhand der DIN 18005-1 (Juli 2002) und der aktuellen Verkehrszahlen des LBM Trier durchgeführt.

Die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KfZ/24 Stunden beträgt 2.200 KfZ/24h (Jahr 2010).

Die geplanten Baufenster im Osten weisen mit ca. 50m den geringsten Abstand zur L 48 auf. Entsprechend des Anhang A.2 Bilder A.1 und A.2 der DIN 18005-1 ergibt sich aus diesem Abstand und der aktuellen DTV, an der östlichsten Seite des Baufensters, ein Beurteilungspegel Tags von 57 dB und Nachts von 50 dB.

Entsprechend der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte maßgebend einzuhalten:

Gebietsbezeichnung	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
reinen Wohngebieten (WR)	50	40
allgemeinen Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45
besonderen Wohngebieten (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) Mischgebieten (MI)	60	50
Kerngebieten (MK) Gewerbegebieten (GE)	65	55

Die oben gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 2 dB und in der nach um 5 dB überschritten werden.

3.5.2 Immissionsschutzmaßnahmen

Durch die im Rahmen der vorgeschriebenen Wärmedämmmaßnahmen nach EnEV vorgesehenen Maßnahmen an den Gebäuden, die u.a. durch z. B. Dreifach-Verglasung, auch zu einer Schallminderung in den Innenräumen beitragen, sind trotz der o.g. geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch wird für die mit dem Kennbuchstaben „X“ gekennzeichneten Baufelder empfohlen zur Verminderung des Konfliktpotenzials die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Osten ausgerichteten Fassaden, so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Ostfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.6 Weinbauliche Vornutzung

Das Plangebiet wurde bisher weinbaulich genutzt. Es besteht daher der begründete Verdacht, dass die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie die mögliche Nutzung von teeröl- oder salzimprägnierten Weinbergspfählen zu Einträgen und einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden geführt haben.

Schädliche Bodenveränderungen sind nach § 2 Abs. (3) Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorzurufen. Erhöhte Schadstoffgehalte, z.B. bezüglich des Parameters Kupfer, können in

künftigen Nutzgärten zu Gefahren hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze - Mensch führen. Weiterhin ergeben sich aufgrund der bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen bei erhöhten Schadstoffgehalten Einschränkungen bei der Verwertung von Bodenaushubmassen.

Aufgrund der gegebenen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden daher eine orientierende Überprüfung der Verwertungsmöglichkeiten des anfallenden Aushubs im Bereich der geplanten Verkehrswegeföhrung von der SGS Institut Fresenius GmbH, Taunusstein durchgeföhrt. Die Untersuchung wurde für eine repräsentative Mischprobe sowie für 6 repräsentative Einzelproben durchgeföhrt.

Die orientierende Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt), die Parameter für Schwermetalle auch für Kinderspielflächen eingehalten werden.

Es wurden für die jeweiligen einzelnen Baugrundstücken keine Untersuchungen vorgenommen. Es wird daher den Bauherren empfohlen eigene Untersuchungen für ihr jeweiliges Baugrundstück vorzunehmen. Als Schadstoffparameter sollten hierbei Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Zink, Thallium, Chrom, PAK, PCB, TOC sowie Organochlorpestizide berücksichtigt werden. Die Untersuchungsergebnisse sind hinsichtlich der in der BBodSchV genannten Wirkungspfade sowie im Hinblick auf die Verwertung von Aushubmaterial (Technische Regel Boden der LAGA) zu bewerten.

Bezüglich des Parameters Kupfer kann festgehalten werden, dass bis zu einem Kupfergehalt von 200 mg/kg Boden eine uneingeschränkte Nutzgartennutzung zulässig ist, bis 400 mg/kg möglichst eine umweltverträgliche Verwertung nach abfallwirtschaftlich-bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Plangebiet realisiert werden soll und bei Kupfergehalten > 400 mg/kg grundsätzlich eine Entsorgung / Deponierung in Frage kommt. Auf die diesbezüglichen Informationen auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten unter <https://mueef.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/rundschreiben/> wird hingewiesen.

3.7 Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden Grünstreifen und Pflanzungen vorgesehen, die die Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft sicherstellen sollen, als auch eine Abdriftschutzpflanzung gegenüber den nördlich intensiv genutzten Weinbergsflächen sind.

Im östlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese liegt vollständig im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und ist daher nicht bebaubar.

3.8 Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

4 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten

Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Flurgarten“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient hauptsächlich der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls zugelassen um die touristische Attraktivität Leiwens weiter zu fördern und auszubauen. Im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier besitzt die Ortsgemeinde Leiwien die besondere Funktion Erholung, die auch im neuen regionalen Raumordnungsplan enthalten sein wird. Entsprechend stützt sich diese besondere Funktion neben den natürlichen Voraussetzungen für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung vor allem auch auf das Angebot an Beherbergungskapazitäten sowie die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur für sonstige Freizeitaktivitäten.¹ Insbesondere kommen hierfür qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des Gastronomischen Angebotes sowie der Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung in Betracht.² Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneuE) (Stand 14.02.2014) sind diese Ziele und Grundsätze ebenfalls enthalten: *„Diesen Gemeinden kommt daher die Aufgabe zu, ihre touristische Infrastruktur [...] zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, [...] auch auf die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Erholungslandschaft hinzuwirken.“*³ Die Ausweisung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entspricht somit den Vorgaben der bisherigen und auch der zukünftigen Raumordnungsplanung und dient der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur.

Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt

¹ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 17; Einleitung zum Kapitel 2.3;

² Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 47; Kapitel 3.5.2;

³ Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014; Seite 33; Kapitel II.2.4.4;

Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, die i. d. R. dichter bebaut sind als in Ortsrandlage, und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen sollen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Traufhöhen/Attikahöhen und Oberkanten geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Attikahöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika des obersten Vollgeschosses. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Trauf-/Attikahöhe und Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den jeweils die Baufelder erschließenden Erschließungsstraßen orientiert und halten zu diesen einen Abstand von 3,0m ein. Die Ausrichtung der Baufelder und der möglichen Bautiefen spiegeln das städtebauliche Ziel wieder eine klare Raumkante entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen zu schaffen. Ein deutliches Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden soll hier nicht zugelassen werden. Insofern sind die vordere und hintere Baugrenze städtebaulich erforderlich. Um dennoch den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude zu belassen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

4.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Baugebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal vier pro Einzelhaus bzw. zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von großen Mehrfamilienhäusern begegnet.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, um eine städtebaulich adäquate Freiflächen- und Grüngestaltung zu ermöglichen.

4.8 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Durch die Anlage von privaten Grün- und Gartenflächen im Rahmen der Neubebauung werden ohnehin Maßnahmen zur Begrünung getroffen, wodurch die ökologische Wertigkeit des Plangebietes gesteigert wird.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Die bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Weiterhin werden Pflanzungen zu Einbindung in die Landschaft und gleichzeitig als Abdriftschutz gegen die möglichen weinbaulichen Nutzungen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken wird je 200 m² Grundstücksfläche ein mindestens hochstämmiger Laubbaum festgesetzt.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste an Hinweisen und Empfehlungen zu orientieren.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Flurgarten“ ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die

neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 - Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen geregelt werden:

4.9.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und unter den Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei

den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet „Aufm Flurarten“ tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine sehr große Baufreiheit ermöglicht, die sehr unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier bezogen auf die Höhenfestsetzungen der Gebäude in Abhängigkeit der Dachform Gebrauch gemacht.

Für das Plangebiet sind als Dachform nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° und Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen sind nur in dunkler Färbung - entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau) oder RAL 9011 (Graphitschwarz) - zulässig. Holzhäuser in voll sichtbarer Rundstammholzbauweise, in voll sichtbarer Holzblockbauweise sowie Fassaden vollflächig in hochglänzenden Materialien sind unzulässig. Diese Regelungen tragen zur städtebaulich gewünschten Qualität im Plangebiet bei und sorgen dafür, dass sich das Baugebiet harmonisch in die übrige Ortsstruktur einfügt.

4.9.2 Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den neuen Bewohnern vorbehalten bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen von der Straße abgewandten Privatgärten. Aus ökologischen Gesichtspunkten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

4.9.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2 frei anfahrbaren Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit bzw. 1 frei anfahrbarer Pkw-Stellplatz je Ferienwohnung auf dem jeweiligen Grundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen vorgehalten werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Dies dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

4.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - Bebauung innerhalb des einstaugefährdeten Bereiches (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Mosel. Im Bebauungsplan ist die Überschwemmungsgrenze (HQ 100) nachrichtlich gekennzeichnet – siehe auch Kapitel 2.3.5.

Aus diesem Grund wird für alle Gebäude in den Baufeldern mit dem Kennbuchstaben „X“ und damit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ extrem) der Mosel liegen eine hochwasserkompatible Bauweise (dichte Leitungen, absperrbarer Kanalananschluss, mit mobilen Elementen abdichtbare Fenster und Türen) empfohlen. Alle Gebäude im durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind gegen drückendes Grundwasser zu schützen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“).

Um den Hochwasserabfluss nicht zu behindern werden für alle Flächen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereich Mauern und Geländeaufschüttungen jeglicher Art

untersagt. Baulichen Anlagen müssen zu jeder Zeit abbaubar und transportabel sein. Zaunanlagen können auch umlegbar sein, dürfen den Hochwasserabfluss hierbei aber nicht behindern oder negativ beeinflussen.

5 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

5.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Pflanzliste Hecken – Privatflächen (Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der Gastronomie (v.a. Kinder) werden nur ungiftige oder wenig giftige Arten angegeben)

5.1.1 Hecken und Sträucher

Schnitthecke:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Feldahorn - *Acer campestre*

Freiwachsend:

- Schlehdorn - *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Haselstrauch - *Corylus avellana*
- Eberesche (Vogelkirsche) - *Sorbus aucuparia*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Wildrosen (z.B. Echte Hundsröse *Rosa canina*, Weinrose *Rosa rubiginosa* oder Bibernelle *Rosa pimpinellifolia*)

5.1.2 Laub und Hochstammobstbäume

Laubbäume I. und II. Ordnung:

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Wilder Apfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
- Birke - *Betulus pendula*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Salweide - *Salix caprea*

Die regionaltypischen hochstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v StU 14-16 cm

5.2 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

5.3 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

5.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal erhöhten und seltener hohen Radonpotential (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

5.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

5.6 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

5.7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

5.8 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

5.9 Niederschlagswasser

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integrierem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung soll für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

5.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

5.11 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

5.12 Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

5.13 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

5.14 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die angrenzenden, nördlich und westlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.

5.15 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

5.16 Immissionsschutz - Lärm

An den der Landesstraße 48 (L48) zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude wird empfohlen zur Verminderung des Konfliktpotenzials die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden anzuordnen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass Schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

5.17 Abfallentsorgung

Die Planstraße 1 gewährleisten die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW bei verminderter Geschwindigkeit gemäß RAST. Es wird ausdrücklich drauf hingewiesen, dass die Abfälle der an der Planstraße 2 gelegenen Baugrundstücke am Tage der Abholung im Kreuzungsbereich der Planstraße 1 und 2 zur Abholung bereitzustellen sind.

6 Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags

Bereits bei den Entwürfen zum städtebaulichen Konzept wurden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser bildet den Teil 2 der Begründung. In ihm wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig werden naturschutzfachliche Festsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Externe Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des entstehenden Eingriffs, soweit dieser nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann.

7 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Leiwen in nördlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung im Bereich der „Flurgartenstraße“. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Es wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Hierzu tragen die Maßnahmen zur randlichen Eingrünung des Gebietes bei. Der im Flächennutzungsplan für das Areal vorgesehene Nutzungscharakter einer Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird. An die bereits in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Versorgungsleitungen wird das neu entstehende Wohngebiet angebunden.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Das Vorhaben wird sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, nur mit Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Dies soll im Anschluss bzw. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

9 Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Trägerschaft der Ortsgemeinde Leiwen, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Umlegung von Kosten auf private Träger bzw. eine Refinanzierung der Investitionskosten durch Veräußerung von Grundstücken ist vorgesehen. Die der Ortsgemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, ggf. Anpassung Verkehrserschließung, Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen und dgl.) werden von ihr zunächst vollständig getragen.

10 Planungsalternativen

Das Plangebiet wird aus dem, sich derzeit in der 15. Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich entwickelt werden. Alternativen zum gewählten Planstandort scheiden folglich aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Im Rahmen der aktuellen FNP-Fortschreibung wird die Fläche gemeinsam mit weiteren Optionen diskutiert, die jedoch letztendlich nicht in der FNP-Fortschreibung berücksichtigt werden. Alternativen zum gewählten Standort scheiden folglich aus.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Leiwen, den 25.10.18



Sascha Hermes
- Ortsbürgermeister -



Bearbeiter:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum-/Umweltplanung mbH

Trier, im September 2018

B.K.S. Stadtplanung GmbH

Maximinstraße 17 b
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 14756-0
E-Mail: info@bks-trier.de

(Stempel)



i.A. Christoph Meyer