

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)

0. Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

In der Gemeinde Riol ist momentan eine starke Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden, während gleichzeitig die vorhandenen Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige gehen.

Zielsetzung der Planung ist es, auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. In erster Linie soll der Bebauungsplan den vorhandenen und im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nachgewiesenen Eigenbedarf der Gemeinde Riol decken.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen. Ziel ist die Bereitstellung von ca. 84 Wohnbaugrundstücken (64 Einzelhausgrundstücke / 20 Doppelhausgrundstücke (Buchgrundstücke) in attraktiver, ortskernnaher Lage.

Der Bedarfsnachweis für das Baugebiet wurde bereits im Zuge der vor 4 Jahren genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abschätzbar geführt und hat nach wie vor Gültigkeit. Der Flächennutzungsplan stellt für die Verwaltung und andere Behörden, die an der Aufstellung des beteiligt waren, ein planungsbindendes Programm dar.

Die noch bestehenden Baulandreserven in Riol befinden sich komplett in privater Hand und stehen dem freien Grundstücksmarkt auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Gleichzeitig belegt die jüngste Entwicklung die nach wie vor starke Baulandnachfrage. Für das neue Baugebiet "Hinter Difenis" liegen bereits ca. 40 Bauanfragen vor.

Da die Gemeinde gehalten ist, nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit zu verfahren, wurde im vorliegenden Fall das Modell der Erschließungsträgerschaft gewählt. Die Realisierung des Baugebietes ist auf einen Zeitraum von 6 bis 8 Jahren angelegt und orientiert sich damit nahezu am Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (2012). Eine wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme ist jedoch nur in einem Zuge gegeben.

Angesichts der großen Zahl der bereits vorliegenden Bauanfragen ist eine Realisierung in Bauabschnitten nicht sinnvoll. Hierdurch würde die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme beeinträchtigt.

Die Gemeinde wird mit dem Erschließungsträger vertraglich regeln, dass bei der Vergabe der Bauplätze vorrangig der örtlichen Nachfrage Rechnung zu tragen ist.

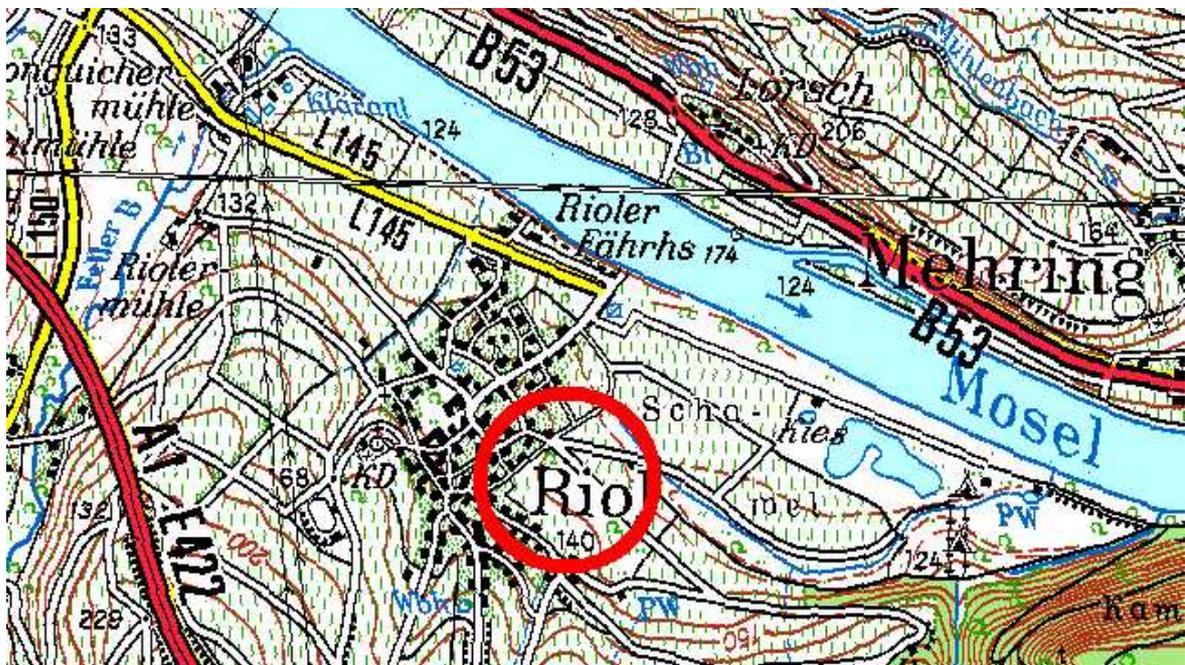
Die Gemeinde hat darüber hinaus bereits konkrete Schritte eingeleitet, die touristische Attraktivität Riols zu erhöhen, wodurch die Gemeinde auch als Wohnstandort aufgewertet wird. In diesem Zusammenhang ist auch das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Ansiedlung eines Hotelbetriebes zu sehen. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen hierfür durch Festsetzung eines Sondergebietes die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Riol hat daher für den im beigefügten Plan gekennzeichneten Bereich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes "Hotel" gefasst.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet "Hinter Difenis" liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Riol und hat eine Größe von ca. 4,7 ha.



Das Plangebiet beinhaltet folgende Parzellen (ganz): 9/1, 63, 110, 109, 108, 107/3, 107/2, 107/1, 106, 131/1, 111, 102, 101, 100, 99, 154, 153, 152, 151, 150, 143, 138/2, 139/2, 14/2, 141/2, 142/2, 191/2, 191/1, 144, 145, 146, 190 und 203.

Folgende Parzellen sind nur teilweise im Plangebiet gelegen:

9/2, 16/1, 28/2, 16/7, 48, 42/2, 49, 54, 55, 79, 56, 57, 60, 61, 62, 122, 92, 98, 131/2, 97, 159, 149, 130, 192/3, 193/3, 195, 14, 148/1, 192/2, 189/2.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (Entwurf) im Maßstab 1:1000.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet

Die von dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf betroffenen Flurstücke werden zum Weinanbau und als beweidetes Grünland genutzt oder sind junge Weinbergsbrachen. Erschlossen werden die Grundstücke derzeit durch Wirtschaftswege. Die Rebzeilen sind mit Gräsern und Weinbergswildkräutern bewachsen. Es handelt sich um weit verbreitete Pflanzen, die derzeit keinen Schutz bedürfen. Das Vorkommen besonderer Tierarten ist nicht zu erwarten. Es fehlt an den notwendigen Habitatstrukturen. Zudem ist durch die Bewirtschaftung eine dauernde Störung gegeben. Von dem Bebauungsplan sind keine Biotoptypen, die einem gesetzlichen Pauschenschutz nach § 28 LNatSchG unterliegen, betroffen.

Die Höhenlage des Baugebietes liegt zwischen 133 und 126 m üNN im Talhang zur Mosel. Vom Baugebiet in Kürze zu Fuß gut erreichbar ist der Naturraum Leiwener Moselrandhöhen, die das Moseltal zwischen dem Ruwertal und Osann-Veldenzer Umlauftal oberhalb des Hauptterrassenniveaus begleiten.

2.3 Fachplanerische Restriktionen

Die Ortsgemeinde Riol liegt im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz". Schutzzweck ist

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
- die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietsgrenze der Mosel und nicht im Rückstauereich der Mosel. Das Gebiet entwässert zur Mosel. Die festgestellte Hochwasserlinie des 100-jährigen Hochwassers wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wurde die Linie des 200-jährigen Hochwassers informativ in der Planzeichnung dargestellt. Die innerhalb der 200-jährigen Hochwasserlinie gelegenen Teile des Allgemeinen Wohngebietes Nutzungsschablone C und des Sondergebietes "Hotel" können bei extremen Hochwässern eingestaut werden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Am östlichen Rand kommt ein naturferner Graben vor, der in den Poldergraben mündet. Der Poldergraben befindet sich zwischen 50 m und 150 m vom Baugebiet entfernt und mündet in die Mosel.

Sonstige, ggf. im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt. Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen kartiert. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B.

Bauschutt, Hausmüll etc. angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche, visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Der Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die L 145 grenzt an die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende, erfasste Altablagerung mit der Reg.-Nr. 23506 – 115 204 auf der Parzelle Nr. 49 an. Sofern beim Straßenausbau entsprechende Abfallhorizonte angeschnitten werden, sind die Abfälle einer entsprechenden, gesetzlichen Entsorgung zuzuführen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das geplante Allgemeine Wohngebiet für die geplante Bebauung als Wohnbaufläche (R-W2) dargestellt. Für die Fläche R-W2 "Unter Burggarten/Hinter Difenis" sind folgende Aussagen getroffen (Seite 125):

"Die beiden Flächen bedeuten eine konsequente Weiterentwicklung bereits bestehender Baugebiete. Sie weisen eine hohe Lagegunst und Zuordnung zum Ortskern auf, sind landespflegerisch unbedenklich und verkehrsmäßig gut zu erschließen. Die Entsorgung des Gebietes W2 ist nur mit hohem Aufwand zu bewerkstelligen, das Gebiet W1("In der Herrenacht") ist günstig zu erschließen und zu ver- und entsorgen. Insbesondere die Fläche W2 stellt eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar."

Die geplante Sonderbaufläche "Hotel" ist ebenfalls im Flächenutzungsplan enthalten. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Sondergebietes "Hotel" ist der vorliegende Bebauungsplan ordnungsgemäß nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

4. Beurteilung der Baugrundsituation / Gründung von Wohngebäuden / Versicherung von Niederschlagswasser¹

4.1 Baugrund / Gründungshinweise

4.1.1 Teilgebiet "Hinter Difenis"

Die nachfolgenden Angaben zur Bauwerksgründung erfolgen aufgrund der im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten stichpunktartigen Bodenaufschlüsse. Die lokal stark wechselnde Bodenschichtung im Plangebiet erfordert eine zusätzliche, gezielt gebäudebezogene Bodenuntersuchung zur Festlegung der konkreten Bemessungskenn-
daten für die Gründung.

¹ Zusammengefasst aus: Bodengutachten zum Bebauungsplan "Hinter Difenis", Büro für Umweltplanung Spoo & Pittner, Mertesdorf, Januar 2005.

Nähere Informationen zum Baugrund und zur hydrogeologischen Situation können dem vorgenannten Gutachten entnommen werden, das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der Römischen Weinstraße eingesehen werden kann.

Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist die Gründungssituation differenziert zu betrachten.

Im

südlichen und südwestlichen Bereich des Baugebietes "Hinter Difenis"

liegen vergleichsweise günstige Verhältnisse vor. Dies betrifft insgesamt ca. die Hälfte des Baugebietes. Die Grenzlinie liegt etwa entlang der Höhenlinie 131 mNN. Dem gegenüber ist in der

nördlichen / nordöstlichen Hälfte des Baugebietes "Hinter Difenis"

mit zunehmend ungünstigeren Boden- und Baugrundverhältnissen zu rechnen.

Die angetroffenen Bodenverhältnisse erlauben generell die Flachgründung sowohl unterkellert als auch nicht unterkellert Wohnhäuser. In Frage kommt die Gründung auf bewehrten Streifenfundamenten oder auf einer elastischen Bodenplatte. Aufgrund der im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Bodenaufschlüsse werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Südliche / südwestliche Hälfte:

- Nicht unterkellerte Gebäude: Etwa gleichrangig bewehrte Streifenfundamente oder Bodenplatte
- Unterkellerte Gebäude: Bevorzugt Bodenplatte, bewehrte Streifenfundamente im höherliegenden Bereich gut möglich, zur Geländemitte hin bis etwa 2 m Gründungstiefe auch möglich, tiefer liegend wegen zunehmend weicherem Boden eher nicht mehr.

Für die überschlägige Vorplanung² können folgende Werte angegeben werden:

Bei der Gründung auf einer Bodenplatte ist davon auszugehen, dass bei unterkellerten Gebäuden ein mind. 30-40 cm starker Unterbau aus körnigem, verdichtbarem Material als Ausgleichsschicht herzustellen ist. Bei nicht unterkellerten Gebäuden muss davon ausgegangen werden, dass mind. die obersten 40-60 cm des anstehenden Bodens abzutragen sind – der erforderliche Unterbau also je nach Höhenlage des Gebäudes eher stärker herzustellen ist.

Die vorgeschlagenen Bemessungswerte für die Bodenplatten und Fundamente können der Anlage zu den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der Römischen Weinstraße eingesehen werden kann.

Nördliche / nordöstliche Hälfte:

- Nicht unterkellerte Gebäude: bevorzugt Bodenplatte, auch möglich bewehrte Streifenfundamente
- Unterkellerte Gebäude: Bodenplatte; von Streifenfundamenten wird abgeraten.

² Genauere Angaben zur Gründungsbemessung können erst nach Kenntnis detaillierter Bauunterlagen und ergänzenden Bodenuntersuchungen am Gebäudestandort gemacht werden.

Je weiter südlich das Bauvorhaben liegt, desto kritischer ist die Unterkellerung zu betrachten. Eine bauwerksbezogene Untersuchung ist unerlässlich. Genauere Angaben zur Gründungsbemessung können erst nach Kenntnis detaillierter Bauunterlagen und ergänzenden Bodenuntersuchungen gemacht werden. Für die überschlägige Vorplanung können folgende Werte angegeben werden:

Bei der Gründung auf einer Bodenplatte ist davon auszugehen, dass bei unterkellerten Gebäuden ein 30-40 cm starker Unterbau aus körnigem, verdichtbarem Material als Ausgleichsschicht herzustellen ist. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist davon auszugehen, dass mind. die obersten 40-60 cm des anstehenden Bodens abzutragen sind.

Die vorgeschlagenen Bemessungswerte für die Bodenplatten und Fundamente können der Anlage zu den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der Römischen Weinstraße eingesehen werden kann.

Baugruben können bis 2,5 – 3m Tiefe mit $\leq 45-55^\circ$ ausgehoben werden. Die Böschungen müssen aufgrund der Witterungsempfindlichkeit der anstehenden Böden mit Folien vor Niederschlägen gesichert werden. Der Bodenaushub kann zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume in später unbefestigten Bereichen verwendet werden, wenn er in der Zwischenzeit witterungsgeschützt gelagert wird. Unter befestigten Hofflächen, Garagenzufahrten usw. sollte körniges Fremdmaterial eingebaut werden.

Abdichtung von Kellern:

Der prognostizierte Hochwasserstand HW 200 (200-jähriges Hochwasser) liegt bei ca. 127,5 – 128 mNN. Wenn dieser Fall eintritt, ist davon auszugehen, dass im Extremfall auch der Grundwasserstand dieses Niveau erreichen kann. Bei den dann herrschenden extremen Niederschlägen muss zudem davon ausgegangen werden, dass vom Hang her sehr starkes Hangschichtwasser zufließt, das jedoch wegen der behinderten Vorflut bei sehr hohem Moselwasserstand nicht abfließen kann. Das bedeutet: Gegen den Hang hin könnte der maßgebliche Grund-/Schichtwasserstand dann sogar noch höher als 127,5 – 128 mNN liegen.

Keller, die unterhalb 127,5 – 128mNN liegen, sollten daher jedenfalls in WU-Beton gebaut werden. Bei höher liegenden Kellern ist dies schwer abzuschätzen, da die Grund-/Schichtenwassersituation im Falle des HW 100 oder HW 200 (100- bzw. 200-jähriges Hochwasser) nicht abzuschätzen ist.

Keller, die über dem HW 200 liegen, können auch mit einer Wandabdichtung gegen nicht drückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn die Drainage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an eine freie Vorflut verlegt wird.

4.1.2 Teilgebiet "Unter Burggraben"

Bei dieser Baufläche kommt bereits aufgrund der Hochwassersituation nur die Gründung auf einer Bodenplatte und die druckwasserdichte Herstellung der Keller in Frage. Grundlage der weiteren Planung sollte daher sein, dass die Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte erfolgt, unter der ein Unterbau je nach den örtlich anstehenden Bodenverhältnissen herzustellen ist.

Wird die Gründungsebene bei etwa 126 – 127 mNN unterstellt, liegt die Gründung in der Ebene des hangseitig eher schon grusigen Materials, talseitig eher noch im schluffigen Boden. Man sollte daher davon ausgehen, dass ein im Mittel etwa 40 cm starker Schotterunterbau herzustellen ist, der ggf. auch hang-/talseitig mit 30 – 50 cm abzustufen ist. Dies ist abhängig von der Höhenlage des Gebäudes und der Bauweise.

Wird ein Gebäude höher gelegt, z.B. über die HW200-Linie, muss von deutlich stärkeren, bis etwa 1,5 – 2m starken Auffüllungen an der Talseite ausgegangen werden.

4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Folgende Aussagen gelten sowohl für das Teilgebiet "Hinter Difenis", als auch für das Teilgebiet "Unter Burggraben":

Es ist in jedem Fall ein Abführen von überschüssigem Wasser in die Vorflut vorzusehen. Sinnvoll ist eine Regenwassernutzung in Form von Zisternen o.ä.

Da die Böden im Untersuchungsgebiet sehr druckempfindlich sind, ist im Zuge der Erschließung darauf zu achten, dass Böden im Bereich geplanter Versickerungsflächen nicht mehr verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt oder abgetragen werden, da durch die vorgenannten Tätigkeiten die Untersuchungsergebnisse des Baugrundgutachtens ihre Gültigkeit verlieren.

Wird der sorgfältige Umgang mit dem Boden nicht beachtet, ist die Wiederherstellung eines intakten Grobporensystems und der Porenkontinuität zur Ableitung des Wassers in den Unterboden zeitaufwändig und mit hohen Kosten verbunden. Es kann zu irreversiblen Verdichtungen kommen; als Sanierungsmaßnahme kommt dann nur der komplette Bodenaustausch in Frage.

Auch beim Anlegen von Versickerungsmulden sind Verdichtungen des Bodens zu vermeiden. Die Arbeiten sind nur am abgetrockneten Boden durchzuführen. Das Abziehen der Oberfläche mit der Baggerschaufel ist wegen der Gefahr von Baggerschaufelverdichtungen zu vermeiden.

Wird eine Versickerung durchgeführt, ist unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zu vermeiden, dass versickerndes Wasser bei tiefer gelegenen Grundstücken wieder austritt oder zu Vernässungen führt. Häuser auf tiefer gelegenen Grundstücken sind entsprechend gegen drückendes Wasser zu schützen (Drainagen, Anstriche).

4.2.1 Teilgebiet "Hinter Difenis"

Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den durchgeführten Untersuchungen aufgrund der gemessenen k_f -Werte auf den Baugrundstücke möglich. Da die in der nordöstlichen Hälfte gelegenen Grundstücke aufgrund der Bodenschichten bzw. des Schicht-/Grundwassers ohnehin gegen Schichtwasser geschützt werden müssen, ist durch eine Versickerung keine zusätzliche Gefährdung von Kellern gegeben.

4.2.2 Teilgebiet "Unter Burggraben"

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Versickerungsuntersuchungen haben geringe bis mittlere Versickerungsraten ergeben.

Auf den Grundstücken angelegte Mulden haben daher den Charakter einer Regenrückhaltung. Gleiches gilt für die vorgesehene Mulde außerhalb des Baugebietes.

Werden Mulden auf den Grundstücken angelegt, so sind diese an der nordöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

Es ist zu beachten, dass die vorgesehenen Flächen im Bereich der HWZ 100 bzw. HWZ 200 liegen, so dass im Falle eines entsprechend starken Hochwassers die Flächen überschwemmt werden und somit keine Funktion haben.

5. Städtebauliche Planungsziele

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld zu günstigen Preisen. Um einer breiten Bevölkerungsschicht "das Bauen" zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" umzugehen, sollen die Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke gegenüber der in der Vergangenheit praktizierten Ausweisung teilweise reduziert werden.

Zur Gewährleistung eines Orts- bzw. regionstypischen Bauens werden Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Lage des Baugebiets unweit der Mosel macht eine besondere Rücksichtnahme der Gestaltung von Baugebiet, Baukörpern und Freiflächen auf das Landschaftsbild erforderlich.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch landespflegerische Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen.

Durch Festsetzungen im privaten und öffentlichen Bereich soll in Übereinstimmung mit dem Landeswassergesetz sichergestellt werden, dass möglichst hohe Anteile des Niederschlagswassers im Plangebiet versickern, verdunsten oder durch Rückhaltung verzögert abfließen (Entlastung von Kanalisation und Kläranlagen, Anreicherung des Grundwassers, Verhinderung einer weiteren Verschärfung von Hochwasserspitzen).

6. Erläuterung der Planung

Das Stadtplanungsbüro Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern, hat für das Bebauungsplangebiet einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der nachfolgend erläutert wird.

6.1 Bauflächen und Grundstücke

Der Vorentwurf sieht die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebiets" vor, in dem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Diese Gebäudetypen entsprechen der Nachfrage im Planbereich und dem dörflichen Charakter Riols.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bewegen sich für Einzelhausgrundstücke zwischen ca. 410 qm und ca. 680 qm, wobei am künftigen Ortsrand die größeren Grundstücke überwiegen. Als Mindestgröße für die Einzelhausgrundstücke wird eine Grundstücksgröße von 400 qm festgesetzt. Die Doppelhausgrundstücke liegen im Zentrum des Baugebietes und haben eine Größe zwischen 275 qm und ca. 490 qm, wobei die Mindestgröße für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte 275 qm beträgt. Die Festsetzung einer Mindestgröße soll verhindern, dass etwas größere Grundstücke wegen der ansonsten bestehenden Möglichkeit zur Unterteilung in zwei kleine Parzellen nur zu überhöhten Preisen angeboten werden.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet "Nord" an der Straße "Im Bungert" und dem Allgemeinen Wohngebiet "Süd" wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen / Belange der Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Weiterführung der Flur- und Feldstraße. Weitere Anbindungen bestehen an die Straße "Im Bungert" sowie an die Waldstraße.

Zusätzlich ist die Schaffung einer neuen äußeren Anbindung des Baugebietes "Hinter Difenis" geplant. Diese neu herzustellende Straße bildet die Verlängerung der vorhandenen, nördlich der Ortslage liegenden Landesstraße L 145, welche gegenwärtig als Sackgasse endet. Ausbauanfang der Einmündungsbereich in die L 145, Ausbauende bildet die Anbindung der "Flur- und Feldstraße". Diese Anbindung an die Landesstraße L 145 dient auch der Verkehrsentlastung des Altortes. Die für die neue Anbindung erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die neue Verbindung zwischen der L145/Moselstraße und dem Baugebiet stellt keine "Umgehungsstraße" dar, sondern ist eine Erschließungsstraße für das neue Baugebiet "Hinter Difenis". Für den Bereich der Flurstraße und Feldstraße ersetzt diese neue Anbindung die bereits derzeit genutzte Verbindung über bestehende Wirtschaftswege. Im Zuge der Straßenplanung wurden verschiedene Varianten mit dem Ziel untersucht, die Trasse so weit als möglich von den bestehenden Anwesen an der Moselstraße abzurücken. Nach eingehender Diskussion kam der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Trier als Zuschussgeber zu dem Ergebnis, dass insbesondere aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eine möglichst nahe Führung an der bestehenden Trasse zu wählen ist. Für ein weiteres Abrücken von der Trasse von den bestehenden Anwesen, als nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt, wurde daher eine Förderung nach GVFG nicht in Aussicht gestellt. Eine anlässlich dieses Besprechungstermins vom Ing.-Büro John & Partner vorgelegte Alternative hätte die Rückbaulänge der bestehenden Gemeindestraße stark vergrößert und wurde daher abgelehnt.

Die Verlegung der Erschließungsstraße stellt für die Anwesen an der Moselstraße gegenüber dem derzeitigen Zustand bereits eine Verbesserung und Entlastung dar.

Das schalltechnische Gutachten Nr. 2574 des Büros A. Pfeifer, Ehringshausen vom 09.09.2002 und dessen Ergänzung vom November 2005 (vgl. hierzu Ausführungen in Kap. 7.6) kommen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsgeräuschimmissionen der neuen Erschließungsstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Allgemeine Wohngebiete bei Realisierung der vorliegenden Planung lediglich an einem Immissionsort (Be-

reich mit Nutzungsschablone C) geringfügig um 2 dB während der Nachtzeit überschritten werden. Während der Tageszeit treten keine Überschreitungen auf. Der Bebauungsplan setzt daher für diesen Bereich entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest. Die in diesem Bereich zu stellenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Wänden und Fenstern werden durch jede Massivbauweise und durch die Verwendung von Wärmeschutzisolierverglasung erreicht.

Die Innere Haupterschließungsstraße des Plangebietes hat eine Breite von 7,0 m, für die untergeordneten Verkehrsflächen ist eine Gesamtbreite von 6,0 m vorgesehen.

Eine gute fußläufige Anbindung an den Ortskern der Gemeinde Riol ist gewährleistet.

Durch die Planung des Sondergebietes "Hotel" entfällt künftig der derzeit mit Schwarzdecke befestigte Wirtschaftsweg Nr. 97 in Teilbereichen. Der bestehende Schwarzdeckenweg bleibt so lange erhalten, bis das geplante Hotel realisiert wird. Sobald mit dem Hotelneubau begonnen wird, wird durch Ausbau eines der angrenzenden, bereits bestehenden Wege ein entsprechender Ersatz für den dann wegfallenden Weg geschaffen.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des geplanten Baugebietes kommt das modifizierte Trennsystem zur Ausführung. In diesem kostengünstig, ökologisch und ökonomisch orientierten Verfahren soll lediglich eine Schmutzwasserkanalisation gebaut werden, welche nur das behandlungsbedürftige Abwasser aufnimmt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Um eine Beeinträchtigung der Wasserführung (Abflussverschärfung) zu vermeiden, sind daher im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses vorgesehen. Zur Behandlung des Niederschlagswassers ist zunächst auf den privaten Grundstücksflächen ein ausreichendes Speichervolumen herzustellen (50 l je m² versiegelte Fläche).

Der Überlauf erfolgt durch Ableitung über entsprechende Einrichtungen im öffentlichen Straßenraum in offene Rückhaltebecken. Hier wird das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und versickert.

6.4 Landespflegerische Belange

Parallel zur Bauleitplanung wird ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan aufgestellt, dessen Zielformulierungen soweit möglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe hierzu: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Hinter Difenis", Büro für Landespflege E. Sonntag, Riol).

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt, die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermeiden, minimieren und unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren sollen.

Innerhalb des Baugebiets sind auf den privaten Grundstücksflächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung eines Laubbaums je volle 200 m² Grundstücksfläche im WA, je 200 m² Fläche der Freianlagen im SO-Gebiet,
- Pflanzung weiterer Laubbäume im Zusammenhang mit der Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Vorgartenbereichs und zu Einfriedungen,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen.

Auf den Flächen für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zusammenfassend folgende Maßnahmen verfolgt:

- Herstellung von max. 30 cm tiefen, bewachsene Versickerungsmulden zur Rückhaltung von überschüssigem Wasser auf den Kompensationsflächen. Die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst naturnah hergestellt werden, so dass eine Anrechnung auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf möglich ist.
- Bepflanzung der Böschungsoberkante in den Grünflächen zur Wasserversickerung am nordöstlichen Rand des Baugebietes und östlich des Sondergebietes "Hotel".
- Auf den externen, im Ökokonto ausgewiesenen Ausgleichsflächen, ist in Teilbereichen vor allem entlang von Wegen ein regional typischer Baumbestand zu entwickeln. Die verbleibenden Flächen sind als Grünland anzulegen.

7 Erforderlichkeit der Planinhalte und wesentliche Abwägungsaspekte / Begründung der Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorher beschriebenen Zielsetzungen und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden allerdings nicht zugelassen, um den Charakter eines Wohngebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Aus der Sicht der Ortsentwicklung sollten diesen Nutzungen Flächen in anderer Lage im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im WA-Gebiet "Nord" an der Straße "Im Bungert" zur Gewährleistung einer Begrenzung der Bodenversiegelung in Unterschreitung der Höchstgrenze mit 0,3 festgesetzt, im WA-Gebiet "Süd" mit 0,4.

Aufgrund der exponierten Lage und in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung wurde die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf maximal 12 m und im Sondergebiet "Hotel" auf max. 16 m begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudefor-

men ermöglichen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauN-VO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten (Ortsrand).

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Wohngebiet entsprechende Grundstücksnutzung so dimensioniert, dass die angestrebte städtebauliche Struktur erreicht wird.

Zur Vermeidung der Errichtung sehr langer Baukörper wird im WA-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Gebäudelänge auf max. 25 m begrenzt.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei beschränkt, um zu gewährleisten, dass das Baugebiet vorwiegend der Verwirklichung des Eigenheimbaus mit der Möglichkeit zur Vermietung einer Wohnung dient. Geschosswohnungsbau ist innerhalb des Baugebiets nicht vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgt u.a. auch, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine derart hohe Ausnutzung würde sich neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dem erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus. Die Hauptschließung des Baugebietes (Verbindungsstraße zwischen der L 145 und der Verlängerung der Waldstraße sowie die Straße "Im Bungert" werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die untergeordneten Straßen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung von Fußwegen die Verbindung zur freien Landschaft und zum Ortskern der Gemeinde Riol sichergestellt.

Der nördliche Teil des Fußweges zwischen dem Baugebiet und der Flurstraße liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung "Flurstraße". Die Einbeziehung dieses Teilstückes in den Bebauungsplan "Hinter Difenis" erfordert gleichzeitig eine Änderung dieser Abrundungssatzung.

Im Straßenraum des Allgemeinen Wohngebietes ist die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die Konkretisierung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Die Anlage öffentlicher Stellplätze im Straßenraum trägt auch zu einer

Verkehrsberuhigung des Plangebietes bei. Zur Sicherstellung des privaten Stellplatzbedarfs wurde bereits im Bebauungsplan festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind (vgl. hierzu: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Es ist seitens des Investors beabsichtigt, im Zuge der Baugebieterschließung auch Bäume im Straßenraum zu pflanzen. Der genaue Standort und die Anzahl dieser Baumpflanzungen können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden, da die Grundstücksparzellierung und die Lage der Ein- und Ausfahrten noch nicht feststeht. Eine Konkretisierung wird daher erst im Zuge der konkreten Straßen-Ausbauplanung erfolgen. Zur Strassenraumbegrünung trägt weiterhin die getroffene Festsetzung bei, wonach ein Baum im Vorgartenbereich der Gebäude zu pflanzen ist.

Die im Plangebiet vorgesehenen 2 Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit können von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. In diesen Fällen müssen die Anwohner die Abfälle an der nächsten, von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Straße abstellen.

Durch die Planung des Sondergebietes "Hotel" entfällt künftig der derzeit mit Schwarzdecke befestigte Wirtschaftsweg Nr. 97 in Teilbereichen. Der bestehende Schwarzdeckenweg bleibt so lange erhalten, bis das geplante Hotel realisiert wird. Sobald mit dem Hotelneubau begonnen wird, wird durch Ausbau eines der angrenzenden, bereits bestehenden Wege ein entsprechender Ersatz für den dann wegfallenden Weg geschaffen.

Zum Schutz der nächstgelegenen geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wird in der Planzeichnung entlang der Nord- und Westgrenze sowie bis zu einer Tiefe von 50 m entlang der Ostgrenze des Sondergebietes "Hotel" ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Dies entspricht der Forderung des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahre 2002 und dessen Ergänzung vom Nov. 2005 (vgl. Kap. 7.6). Die Erschließung des Sondergebietes "Hotel" erfolgt über eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche östlich angrenzend an das Sondergebiet.

7.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen so verlegt bzw. durch Schutzvorkehrungen gesichert werden, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger werden frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über Kanäle DN 200 in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet. Dazu muss das Wasser im Bereich der Flurstraße über ein Pumpwerk in den Mischwasserkanal gepumpt werden. Das Pumpwerk liegt in einer öffentlichen Grünfläche im Zufahrtsbereich zum Baugebiet.

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des im Jahre 1995 novellierten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die

Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landeswassergesetzes liegt dem Bebauungsplan ein System der Oberflächenentwässerung mit Priorität auf der Versickerung bzw. Retention im Bereich der Privatgrundstücke und Abführung des bei Starkregenereignissen nicht zurückgehaltenen Wassers in zentrale (öffentliche) Versickerungs- bzw. Retentionsflächen zugrunde. Hierzu wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken ein Rückhaltevolumen von 50 l je m² versiegelter Fläche nachzuweisen ist. Im Hinblick auf die bei Starkregenereignissen auftretenden Volumina ist ein Überlauf der privaten Mulden an das öffentliche Netz erforderlich. Der Anschluss der privaten Mulden an das öffentliche System ist in der Regel bei solchen Grundstücken problemlos, in denen der Garten direkt an diese öffentlichen Flächen angrenzt. Wo diese Voraussetzung nicht gegeben ist, ist das überschüssige Wasser den Entwässerungseinrichtungen im öffentlichen Straßenraum zuzuleiten und über die hier vorgesehene Teilsickerleitung den im Bebauungsplan vorgesehenen Rückhaltebecken zuzuleiten.

Zur Sicherstellung der Gebietsentwässerung ist in Teilbereichen die Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich, da Leitungen oder offene Gräben/Mulden über Privatgrundstücke geführt werden müssen. Die Begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte sind jeweils in den Textfestsetzungen genannt. etc.

Die Rückhaltebecken sollen möglichst naturnah hergestellt werden, so dass eine Anrechnung auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf möglich ist. Die entsprechenden Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbetrages wurden daher –soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet und die Zuständigkeit nicht in den Bereich der Wasserbehörden fällt- als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nähere Einzelheiten ergeben sich aus dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan, das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich eingesehen werden kann.

7.6 Belange des Immissionsschutzes

Bereits im Jahre 2002 wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens durch das schalltechnische Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, eine Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet vorgenommen. Die Ergebnisse sind in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung eingeflossen.

Ausgangswert für die schalltechnischen Berechnungen im Gutachten Nr. 2574 des schalltechnischen Büros Dipl.-Ing. A. Pfeifer vom 09.09.2002 war das aus 71 neuen Wohneinheiten resultierende Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde von mehreren Anwohnern darauf hingewiesen, dass die dem Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten aufgrund von Planänderungen gegenüber der Planfassung 2002 einer Aktualisierung bedürfen. In Ergänzung des Gutachtens vom 09.09.2002 wurde daher im November 2005 auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorgenommenen Verdichtung des Plangebietes eine Neubewertung durch das Ing.-Büro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Maschinenakustik und Arbeitsschutz, Wittlich, Dipl.-Ing. Armin Moll, vorgenommen.

Auf Grundlage einer angenommenen 100%-igen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer 20%-igen Erhöhung des Hotelverkehrsaufkommens gegenüber der Planfassung 2002 wurden die Beurteilungspegel der L145 neu berechnet.

Um die im Rahmen dieser Berechnung in Teilbereichen prognostizierten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu vermeiden, wurden folgende Möglichkeiten des Schallschutzes geprüft:

- Verschiebung des Trassenverlaufs der Erschließungsstraße im Bereich des Sondergebietes Hotel,
- Aktiver Schallschutz durch Errichtung einer Lärmschutzwand,
- Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h im Bereich des Sondergebietes "Hotel".

Da die Errichtung einer Schallschutzwand in der im ergänzenden Schallschutzgutachten geforderten Höhe von 3,5 m bzw. 5,5 m aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht in Frage kommt, wurde auf Grundlage der schalltechnischen Neubewertung vom Nov. 2005 die geplante Erschließungsstraße im Bereich des Sondergebietes "Hotel" um 7 Meter nach Süden verschoben.

Die ergänzende schalltechnische Beurteilung vom November 2005 zeigt auf, dass durch die Verkehrsgerauschemissionen dieser nach Süden verschobenen Erschließungsstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete lediglich noch an einem Immissionsort im Bereich der Nutzungsschablone C geringfügig um 2 dB während Nachtzeit überschritten werden; der Grenzwert für die Tageszeit wird eingehalten. In dem betroffenen Planbereich wurden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (Lärmpegelbereich III). Besondere Aufwendungen sind hiermit jedoch nicht verbunden, da die gestellten Anforderungen an den baulichen Schallschutz an Wände und Fenster durch jede Massivbauweise und durch die Verwendung von Wärmeschutzisolierverglasung erreicht werden.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h kann im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Es ist jedoch beabsichtigt, diese Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich des Sondergebiets "Hotel" als flankierende verkehrsrechtliche Maßnahme anzuordnen.

Im Bereich der bestehenden Anwesen an der Moselstraße ergeben sich durch die geplante Erschließungsstraße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.

Für die geplante Hotelanlage ist gemäß Schallschutzgutachten 2002 und dessen Ergänzung vom November 2005 der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Form einer Geräuschimmissionsprognose zu führen. Der Gesamtbeurteilungspegel der Anlage (inklusive Park- und Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück, sämtlicher außenliegender Emittenten wie Lüftungseinrichtungen, Freiflächenbewirtschaftung, Sportanlagen etc.) darf den entsprechenden Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Bei der Anlage wird von einem Hotel mit ca. 100 Betten, Restaurationsbetrieb von ca. 300 m² Nettogastfläche, 1 Stellplatz pro 4 Betten, 1 Stellplatz pro 10 m² Gastraum und 5 Busparkplätzen ausgegangen. Diese Eingangsdaten wurden bereits dem Schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros A. Pfeifer, Ehringshausen, aus dem Jahre 2002 zugrunde gelegt.

Als Ergebnis dieses Gutachtens aus dem Jahre 2002 und dessen Ergänzung vom Nov. 2005 ist festzuhalten, dass unter den dort beschriebenen Voraussetzungen durch den Betrieb des Hotels keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der bestehenden wie auch an der neu geplanten Wohnbebauung zu befürchten sind. Das Gutachten 2002 und die Ergänzung vom Nov. 2005 können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich eingesehen werden. Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung von Baugrenzen, Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, Festsetzung und Verortung der dem Hotel zugeordneten Stellplätze). Die gemäß schalltechnischem Gutachten erforderlichen Vorgaben wurden in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Planung stellt eine Angebotsplanung dar, die, soweit derzeit bekannt und absehbar, die Belange der Umwelt und des Immissionsschutzes berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG sind in der Gesamtbilanz nicht zu erwarten.

Gemäß schalltechnischem Gutachten 2002 und dessen Ergänzung Nov. 2005 sind zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm bzw. des Spitzenpegelkriteriums folgende Maßnahmen an der Hotelanlage erforderlich:

- Zufahrt zum Hotelparkplatz nur über den gemäß Bebauungsplan zulässigen Ein- und Ausfahrtbereich auf der Ostseite des Sondergebietes; (dies wurde in den Bebauungsplan durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt zum Sondergebiet und durch Festlegung von Bereichen ohne zulässige Ein- und Ausfahrt übernommen),
- Mindestabstand von 58 m zwischen Busparkplätzen und geplanter Bebauung,
- Mindestabstand von 30 m zwischen PKW-Parkplätzen und geplanter Wohnbebauung,
- Einhaltung von Mindestabständen zwischen Hotelsportanlagen und geplanter Wohnbebauung in Abhängigkeit von der Nutzung.

Bei Unterschreitung der vorgenannten Mindestabstände ist der Nachweis zu führen, dass durch sonstige geeignete Maßnahmen eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gewährleistet wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Hotelanlage ist der schalltechnische Nachweis in Form einer Geräuschimmissionsprognose über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu führen. In diesem Nachweis sind auch die Mindestabstände zwischen Parkierungsverkehr und nächstgelegenen Immissionsort zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

7.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

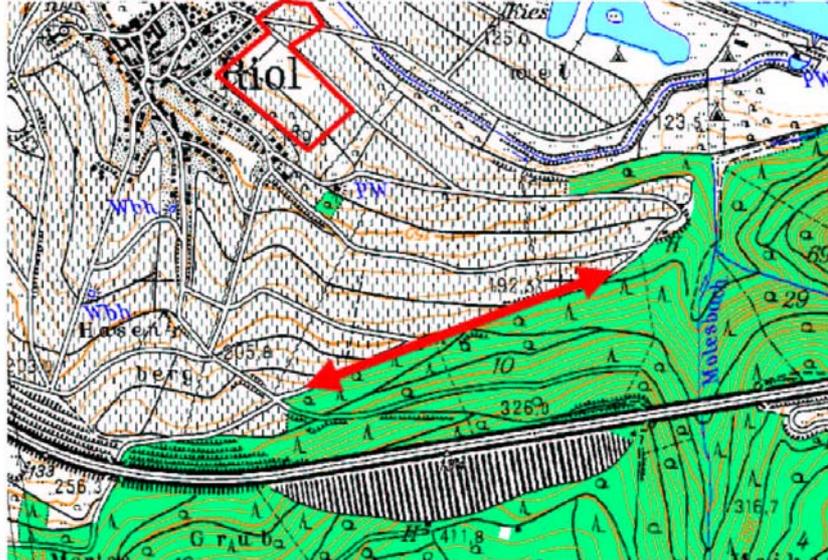
Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplans zum Bebauungsplan, der gem. § 8 LNatSchG begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro für Landespflege E. Sonntag, Riol, aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im Landschaftsplan zum Bebauungsplan im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

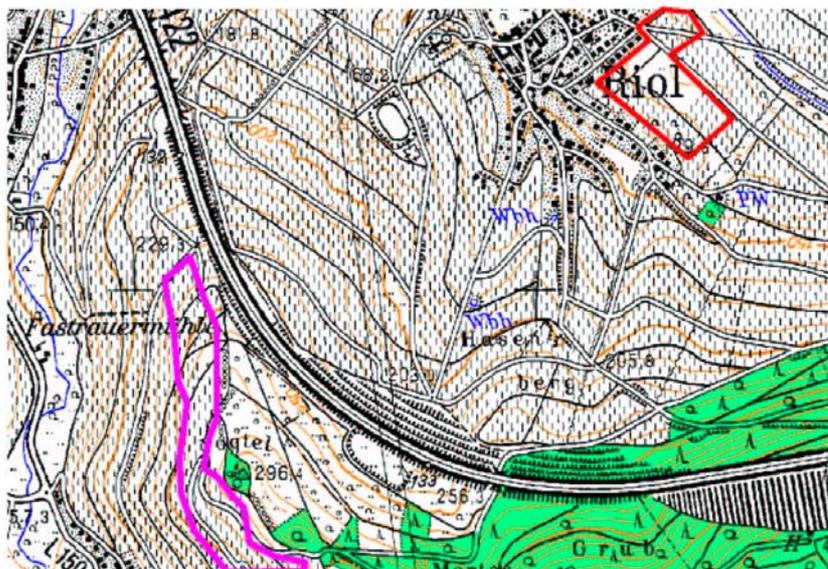
Im Bebauungsplan werden in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt. Beeinträchtigungen des Geländeklimas werden vermieden, da eine offene Bebauung festgesetzt wird und eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken. Durch den Bezug auf die Artenliste des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Landschaftsplan zum Bebauungsplan erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Oberflächenwasser kann wie bisher abfließen. Erhöhte hydraulische Belastungen werden durch Rückhaltemaßnahmen vermieden.

Da, wie zuvor beschrieben die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Klimas minimiert werden, verbleiben lediglich Beeinträchtigungen aus der Überbauung und Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Ausdehnung der Siedlungsfläche und die Lage im Talhang. Hierfür wird im Rahmen des Ökokontos ein zusätzlicher externer Ausgleich bereitgestellt. Die Maßnahmen können der nachfolgenden Übersicht und der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

Übersicht externer Ausgleichflächen für „Hinter Difenis“ Riol



 Baugebiet
 Bereich Waldrandgestaltung, ca. 2.500 m²



 Bereich externe Ausgleichsflächen ca. 30200 m²

Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange abgestimmt und werden im Waldbereich über das Forstrevier Fell/Riol umgesetzt und im Ökopool der VG Schweich über das laufende Flurbereinungsverfahren von der DLR Mosel umgesetzt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Hinter Difenis" mit Durchführung der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen planerisch bewältigt ist.

7.8 Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet werden, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Die weitere Ausgestaltung der Baukörper ist durch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Festsetzungen werden dabei in denjenigen Bereichen getroffen, die von besonderem Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zu Dachform, -farbe und -gestalt, zur Höhe der Kniestöcke, zur Sockelhöhe und zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten. Regelungen im Bereich der Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung sind aufgrund deren gestalterischer Bedeutung ebenso wichtig wie Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen und zu Werbeanlagen.

Im Bebauungsplan wird weiterhin die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten, aber zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes / Eigentumsverhältnisse/ bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen

muss eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt werden. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen nicht zu erwarten. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden die Aspekte des ökologischen Planens und Bauens, die zu einer Verringerung von Beeinträchtigungen führen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken weitgehend berücksichtigt. Die Planungsvorstellungen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan wurden -soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet- in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Rahmen der Ökokontoführung nachgewiesen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit im Sinne des § 8 BNatSchG als ausgeglichen zu betrachten.

11. Umweltverträglichkeit der Planung

Für das geplante Hotel wird von einer Bettenzahl von bis zu 100 Betten ausgegangen. Die Größenordnung liegt damit unterhalb des in der Anlage zum UVPG und Nr. 18.1.2. aufgeführten Schwellenwertes. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflicht für den Hotelneubau ist daher nicht erforderlich. Auch die für die Hotelnutzung in Ansatz zu bringende Stellplatzfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes, der eine Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit begründen würde.

Auch das Allgemeine Wohngebiet ist entsprechend der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2. nicht UVP-pflichtig.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan wurde dennoch eine allgemeine Vorprüfung entsprechend § 3c UVPG durchgeführt.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ist festzuhalten, dass das Vorhaben bereits unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Es ergeben sich somit keine Standortalternativen. Am Standort werden keine besonderen Belange des Naturschutzes, wie Schutzgebiete, besondere Biotoptypen, Wasserschutzgebiete etc., die die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft ausmachen, betroffen. Somit sind in der Gesamtbilanz keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Von einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG kann daher abgesehen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Riol

durch

Bachtler-Böhme+Partner,

Kaiserslautern, 06/2005 , 11/2005

Ausgefertigt:

Riol, den

.....

(Ortsbürgermeister)

Anlage: Tabellarische Auflistung der Eingriffe und der landespflegerischen Maßnahmen (entnommen aus: Landschaftsplan zum Bebauungsplan, Büro für Landespflege E. Sonntag, Riol, Stand: 06/2005).

Beeinträchtigungen				Landschaftspflegerische Maßnahmen		
Lfd. Nr.	Beschreibung des Konflikts	Fläche ha	Lfd. Nr.	Maßnahme	Fläche ha	Erläuterung/Umsetzung
1	Dauerhafter Bodenverlust durch Flächenversiegelung infolge der Überbauung: Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Lebensraumverlust (Straße + Wege, Gebäude, Nebenanlagen)	4,45	V1	Abschieben des Oberbodens, Zwischenlagerung und Sicherung entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften (DIN 18915). Wiederverwendung bei der Herstellung der Freianlagen. Stellplätze u. ä. in „offener“ Bauweise: Schotter, Rasenpflaster usw.	-	Erhalt des belebten Oberbodens. Minimierung von Beeinträchtigungen. Erhalt von Teilfunktionen des Bodens wie Versickerung und Gasaustausch./Hinweise in Textfestsetzungen, Bauleitung.
2	Minderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung infolge Überbauung	wie oben	V2 V3	Verwendung weitfugiger Beläge, Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. für Nebenanlagen. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. In den Kompensationsflächen sind max. 30 cm tiefe, bewachsene Versickerungsmulden zur Rückhaltung von überschüssigem Wasser anzulegen	--	Vermeidung von Beeinträchtigung/Hinweise Textfestsetzungen. Mit den Vermeidungsmaßnahmen V1-V3 wird eine Minderung der Beeinträchtigungen erreicht/Hinweise in Textfestsetzungen
	Fortsetzung Konflikt Überbauung von Boden und Wasser	--	E1	Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern darin.	1,43	Pflanzgebot für Bäume auf allen Grundstücken auch im Vorgartenbereich und zusätzlich für Sträucher im Hotelbereich. Die Detailplanung zur äußeren Erschließung beinhaltet bereits einen Grünstreifen mit Baumreihe
			E2	Erhalt und Entwicklung von strukturreichem Offenland in Übergangszonen der Weinbauareale, entsprechend dem Leitbild zum F-Plan der VG Schweich, mit gezielter Pflanzung von Einzelbäumen an Wegerändern	2,77	Funktionsausgleich für Naturhaushalt: ökologische Aufwertung intensiver Nutzflächen (Weinbergflächen). Umsetzung im Ökopool der VG Schweich, die Flächen werden z.Zt. im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt.

Beeinträchtigungen				Landschaftspflegerische Maßnahmen		
Lfd. Nr.	Beschreibung des Konflikts	Fläche ha	Lfd. Nr.	Maßnahme	Fläche ha	Erläuterung/Umsetzung
3	- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch erweiterte Siedlungsfläche in einem Landschaftsschutzgebiet und durch Verlust von gliedernden Strukturen in Randbereichen der geplanten Bebauung	--	G1	Randliche Einbindung durch Baumreihen und Grünstreifen. Doppelte Baumreihe am nördlichen Rand vom Teilgebiet „Unter Burggarten“	-	In Verbindung mit der offenen, weitgehend ortsüblichen Bauweise wird die Einbindung in die Landschaft erreicht. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch neue Waldrandgestaltung und Maßnahmen im Ökopool ausgeglichen. / Textfestsetzungen
			G2	Pflanzgebote mit Bäumen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, zusätzlich mit Sträuchern im Hotelbereich.		Im Hotelbereich wird durch einen hohen Anteil von Bäumen und Sträuchern (20% der Freifläche) eine parkartige Gestaltung sichergestellt.
			G3	Pflanzgebote in den Rückhaltebereichen für die Wasserwirtschaft.		Damit wird der Eingriff in den Boden durch die Becken selbst, aber auch deren Einbindung in die Landschaft sichergestellt.
			G4	Anlage eines neuen Waldrandes im vom Baugebiet einsehbaren Talraum, entlang eines für die Kurzzeiterholung nutzbaren Wanderweges. Die Maßnahmen wurde bereits im TÖB-Verfahren mit dem Forstrevier abgestimmt.	500 m	Da hierbei teilweise reine Nadelholzbestände umgebaut werden, sind ca. 2500 m ² zum Ausgleich von Konflikt 1 und 2 anrechenbar. Planzeichnung und Textfestsetzungen.

-- = entfällt oder nicht quantifizierbar

