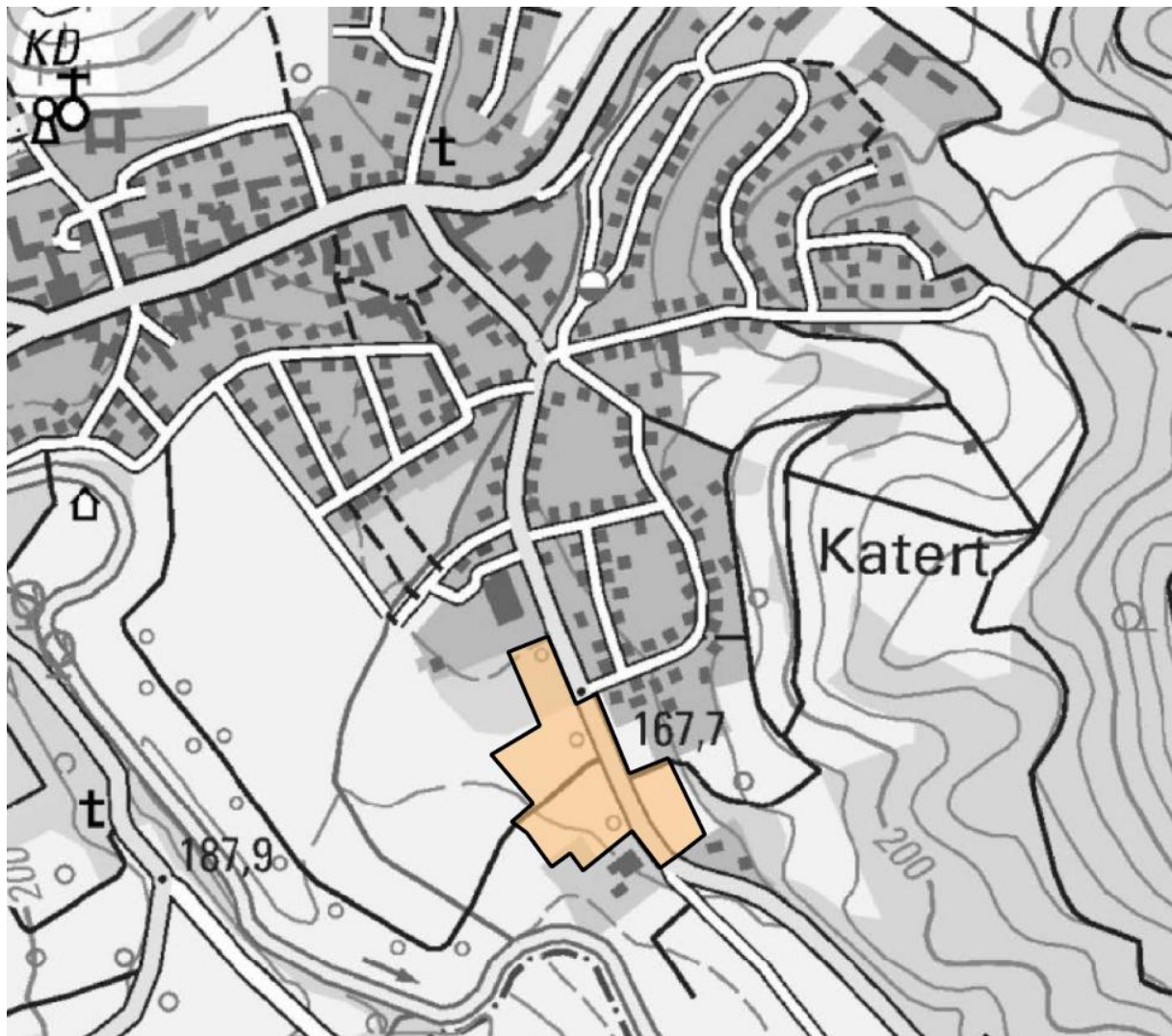


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis

Teilgebiet „Im Schwertfeld“

- Begründung -



Stand: Entwurf für Veröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	5
2. Bestandssituation.....	5
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
2.3. Bestehende Erschließung	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm	6
3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.4. Vorhandene Bebauungspläne	10
3.5. Schutzgebiete/-objekte	11
3.6. Lärmimmissionen	12
3.6.1. Beurteilung Verkehrslärmimmissionen	13
3.6.2. Gewerbelärmeinwirkungen	13
3.7. Bauverbotszone und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze	14
3.8. Starkregen, Sturzflutgefährdung	15
3.9. Archäologie.....	15
3.10. Bestehende Hauptwasserleitung	15
3.11. Vorhandene Baulücken und Innenpotentiale	16
4. Planungskonzeption	16
4.1. Planung.....	16
4.2. Erschließung des Plangebietes	19
4.3. Wasserver- und –entsorgung	20
4.3.1. Schmutzwasser	20
4.3.2. Oberflächenwasserentwässerung	20
4.4. Sonstige Versorgung.....	21
4.4.1. Medienseitige Erschließung.....	21
4.4.2. Elektrische Versorgung	21
4.5. Umgang mit Starkregen und Sturzflutgefährdung	22
4.6. Schallschutzkonzept	23
4.6.1. Außenwohnbereiche	23
4.6.2. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	23
4.6.3. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm	23
4.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	25
5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.1. Art der baulichen Nutzung	26
5.2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	26

5.3.	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	27
5.3.2.	Höhe baulicher Anlagen	27
5.3.3.	Zahl der Vollgeschosse	28
5.4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	28
5.5.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
5.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	29
5.7.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	30
5.8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	30
5.9.	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	31
5.10.	Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen – Notwasserwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	31
5.11.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	31
5.12.	Immissionsschutz	32
5.13.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	33
5.14.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	35
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	35
6.1.	Dachgestaltung	35
6.2.	Fassadengestaltung	36
6.3.	Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)	36
6.4.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	36
6.5.	Einfriedungen	37
6.6.	Staffelgeschosse	37
7.	Hinweise und Empfehlungen	37
7.1.	Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms	37
7.2.	Biotopschutz	37
7.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	37
7.4.	Artenschutz	38
7.5.	Gehölzpflanzungen	38
7.6.	Schutz von Pflanzenbeständen	38
7.7.	Herstellung von Pflanzungen	38
7.8.	Radonpotenzial	38
7.9.	Schutz des Bodens	39
7.10.	Baugrunduntersuchungen	40
7.11.	Altlasten	40
7.12.	Grund- und Oberflächenwasserbehandlung	40
7.13.	Starkregenereignisse	40
7.14.	Ressourcenschutz	43
7.15.	Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung	43

7.16. Immissionsschutz	43
7.17. Telekommunikationsleitungen.....	44
7.18. Brandschutz.....	44
7.19. Klimaschutz	44
7.20. Bestandsleitungen (Elektrische Versorgung und Telekommunikation)	45
7.21. Private Abwasserhebeanlage	46
7.22. Einfriedungen entlang der L 50	46
7.23. Leuchtstandorte an Verkehrsflächen	46
8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	46
9. Kosten	47
10. Planungsalternativen	47

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Dreis ein Baugebiet mit rd. 22 Baugrundstücken zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll am südöstlichen Ortsrand, rechts- und linksseitig der Landesstraße 50 (L 50) ein Neubaugebiet ausgewiesen werden.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

Auf Grund der landschaftlichen und verkehrswegemäßig günstigen Lage sowie der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde, ist die Wohnbaulandnachfrage ungebrochen. In dem in den letzten Jahren erschlossenen Baugebiet „Auf der Baul II“ waren die Baugrundstücke innerhalb von 2 Jahren bebaut. In der Ortslage gibt es fast keine Gebäudeleerstände und die sehr wenigen freien privaten Baulücken stehen nicht zum Verkauf.

Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, d. h. die Nachkommen ansässiger Familien, die für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort errichten möchten. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um v. a. jungen Familien Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde.

Da das vorgesehene Plangebiet im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den landes- und regionalplanerischen Vorgaben bzw. Vorgaben des Baugesetzbuches fortzuschreiben. Die Einzelfortschreibung erfolgt im Parallelverfahren.

Im Rahmen der Planung zur Erschließung eines Wohnbaugebietes liefen parallel dazu Abstimmungen zur Festlegung eines Standortes für eine neue Kindertagesstätte (Kita). Nach Beratung beschloss der Gemeinderat am 07.09.2023 die Fläche südlich der Dreyshalle als Grundstück für den Neubau der Kita festzulegen. Die Herstellung des Bauplanungsrechts soll gemeinsam mit der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken westlich und östlich der L 50 erfolgen. Der Standort der geplanten Kita ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Salmpark“ als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Auch in diesem Bereich ist die Anpassung des Flächennutzungsplans durch die o. g. Einzelfortschreibung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

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. 2,48 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 10:

13/7 (tw.), 15/1 (tw.), 15/2 (tw.), 17/3 (tw.), 17/6, 17/7, (tw), 18/3, 18/5 (tw.), 19/1 (tw), 20 (tw.), , 21, 22/4, 22/5, 26/6, 26/7, 26/8 (tw.), 26/12, 26/14 (tw.), 27/1, 27/2, 28, 29, 64 (tw.)

Flur 14:

4059 (tw.), 4060 (tw.), 4061/1 (tw.)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2025 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dreis und umfasst Flächen westlich und östlich der Talstraße (Landesstraße L50).

Die L50 wird an der Ostseite durch eine markante Baumreihe und einen Rad- und Fußweg begleitet.

Die Fläche, auf der der Kita-Neubau projektiert ist, wird aktuell als Bolzplatz (Sportrasen) genutzt.

Im Westen der L 50 ist überwiegend eine großflächige Glatthaferwiese vorhanden, die aufgrund der Pflanzenarten und -zusammensetzung als gem. § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit Erhaltungszustand "B+" definiert und damit zusammenhängend dem FFHLRT 6510 "magere Flachland-Mähwiese" zugeordnet wird. Die Glatthaferwiese wird durch einen Schotterweg mit Anbindung an die L 50 gequert, der Richtung Westen zum Gewässerverlauf des Schorbaches bzw. zum Mündungsbereich des Schorbaches in die Salm führt. Entlang der westlichen Seite der Landesstraße verläuft eine Baumallee.

Östlich der L 50 wird das Plangebiet laut Auskunft vom LfU von einer umzäunten Glatthaferwiese eingenommen, die aufgrund der Pflanzenarten und -zusammensetzung als gem. § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit Erhaltungszustand "B" eingestuft und dem LRT 6510 "magere Flachland- Mähwiese" zugeordnet wird. Auch dort befindet sich ein Wirtschaftsweg, der das Plangebiet quert und die anschließende Feldflur anbindet.

Südlich des Plangebiets befinden sich eine Gärtnerei und eine Baumschule. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Dreyshalle (Mehrzweckhalle) einschließlich deren Stellplatzflächen. Westlich grenzen die Flächen des Salmparks einschließlich eines Spielplatzes an und östlich schließen hangaufwärts Offenlandbereiche mit Gehölzstrukturen an (z. T. Streuobstwiese) mit Schutz des § 30 BNatSchG).

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich rechts- und linksseitig der L 50. Hierüber ist die Anbindung des westlichen und östlichen Plangebietsteils an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz sichergestellt. Die Kreuzungssituation mit Linksabbieger ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes, anzupassen.

Für den Bolzplatz besteht aktuell keine verkehrsmäßige Erschließung.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Dreis in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Planflächen liegen zudem in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Grundwasserschutz.

3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (Stand September 2024) liegt die Planfläche in Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Teile des Geltungsbereichs westlich der L 50 liegen außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

In Gänze ist der Geltungsbereich mit einem Vorbehaltsgebiet Erholung Tourismus überlagert.

Der Ortsgemeinde Dreis werden im Entwurf des ROP die besonderen Funktionen "Freizeit/Erholung" und "Wohnen" zugewiesen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Alle im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreis ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen sind mittlerweile entwickelt. Aufgrund steter Nachfrage nach Bauland beabsichtigt die Ortsgemeinde die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Bereits im Jahr 2017 wurde vor diesem Hintergrund eine Bewertung verschiedener Standorte im Gemeindegebiet hinsichtlich der städtebaulichen Eignung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beurteilung stand die Priorisierung der Entwicklung der beiden Gebiete „Im Floß“ sowie „Im Schwertfeld“. Die Planfläche „Im Floß“ wurde zwischenzeitlich verworfen, da seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Bedenken aufgrund der Überschwemmungsgefährdung geäußert wurden.

Der Planbereich „Im Schwertfeld“, östlich der Talstraße, umfasst eine Fläche von 0,5 ha. Der FNP ist im Rahmen der Sammel-Einzelfortschreibung für diesen Teil bereits geändert worden, so dass der Bereich östlich der Talstraße aus dem FNP entwickelt werden kann (s. Abbildung 1).

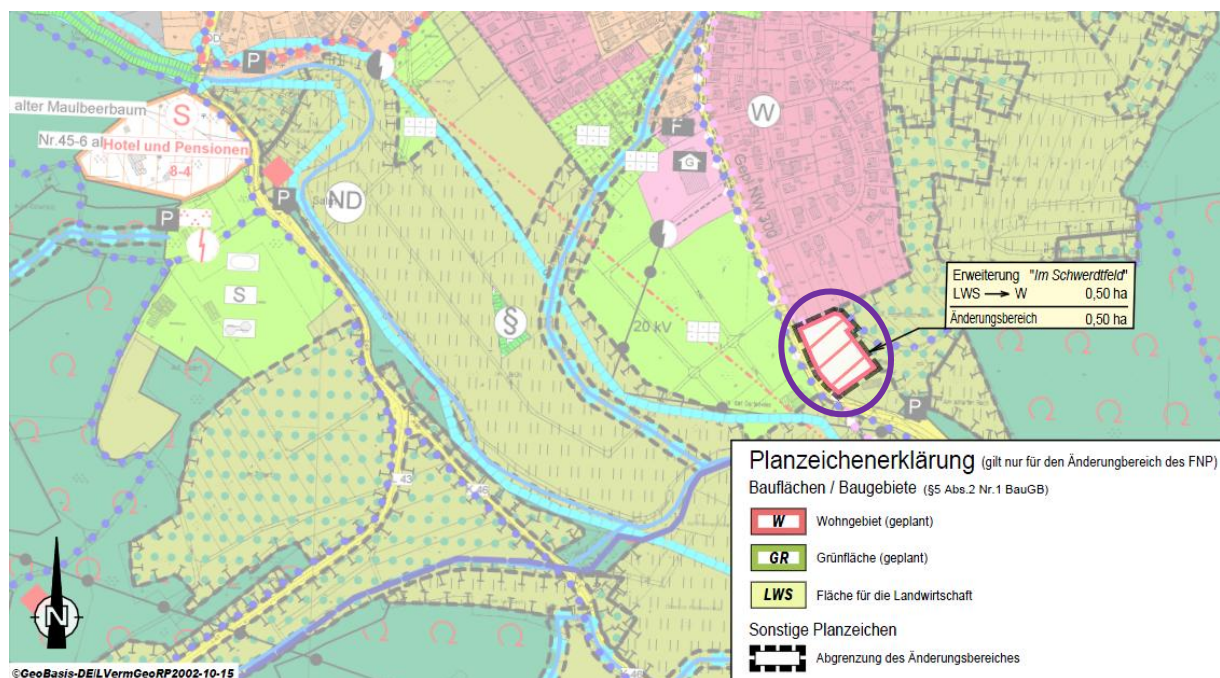


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land gem. der rechtskräftigen Sammel-Einzelfortschreibung, 2021 mit Ausweisung der Wohnbaufläche östlich der L 50

Für den Teil westlich der L 50 stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf (Planung) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land i. d. Fassung der 5. Einzelfortschreibung

Zur Schaffung der Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen westlich der L 50, ist der Flächennutzungsplan im Zuge eines sog. Eigentausches in einem Flächenumfang von weiteren 1,12 ha fortzuschreiben.

Der Flächentausch soll in der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten 41. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans durch Herausnahme von Bestandsflächen (W) im Ortsrandbereich (insgesamt 0,66 ha) vollzogen und planrechtlich gesichert werden. Bei den Rücknahmeflächen handelt es sich um Hinterland der Wohnbebauung Am Burgberg sowie einen Wirtschaftsweg (s. Abbildung 3).

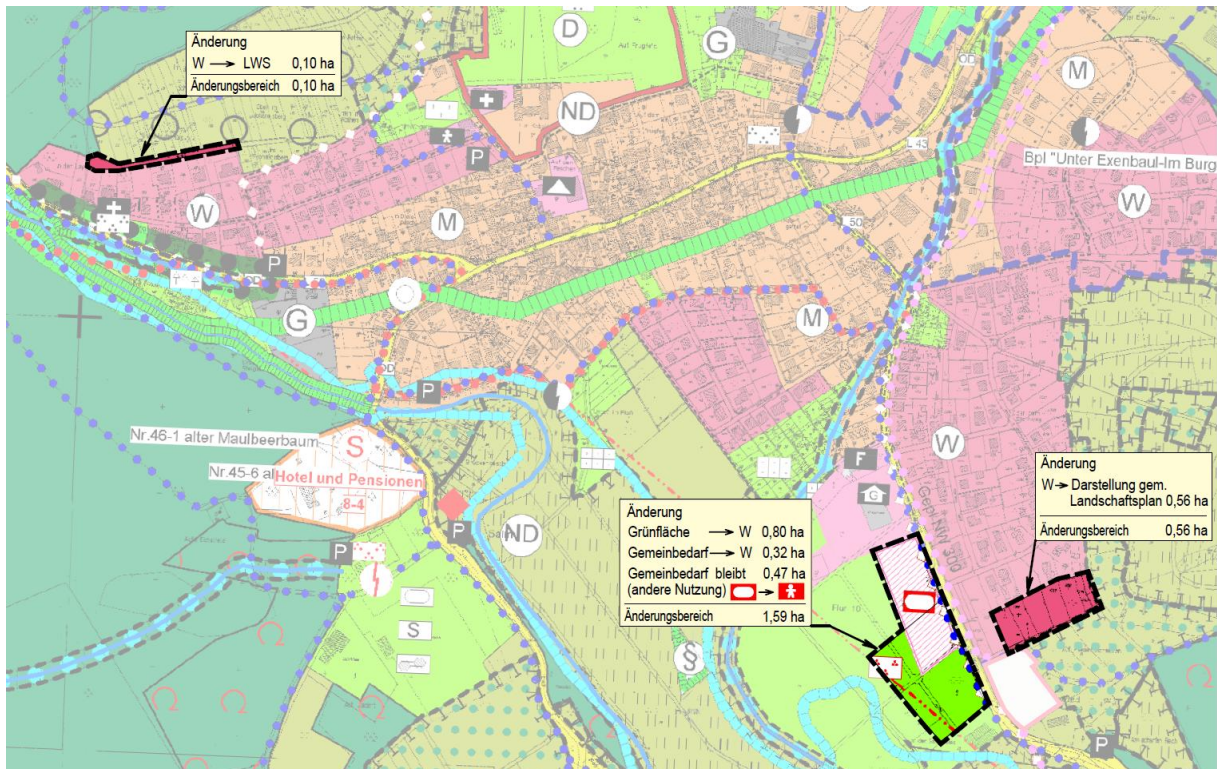


Abbildung 3: Kennzeichnung der Rücknahmeflächen (Wohnbauflächen) in der Gemarkung Dreis

Zur ursprünglich angedachten FNP-Änderung im Bereich „Im Floß“ wurde eine 0,46 ha große Fläche der OG Großlittgen freigemacht. Diese wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Sammel-Einzelfortschreibung des FNP abgekoppelt. Sie soll nun für die 41. Einzelfortschreibung des FNPs für den Bereich „Im Schwertfeld“ erneut herangezogen werden (s. Abbildung 4).

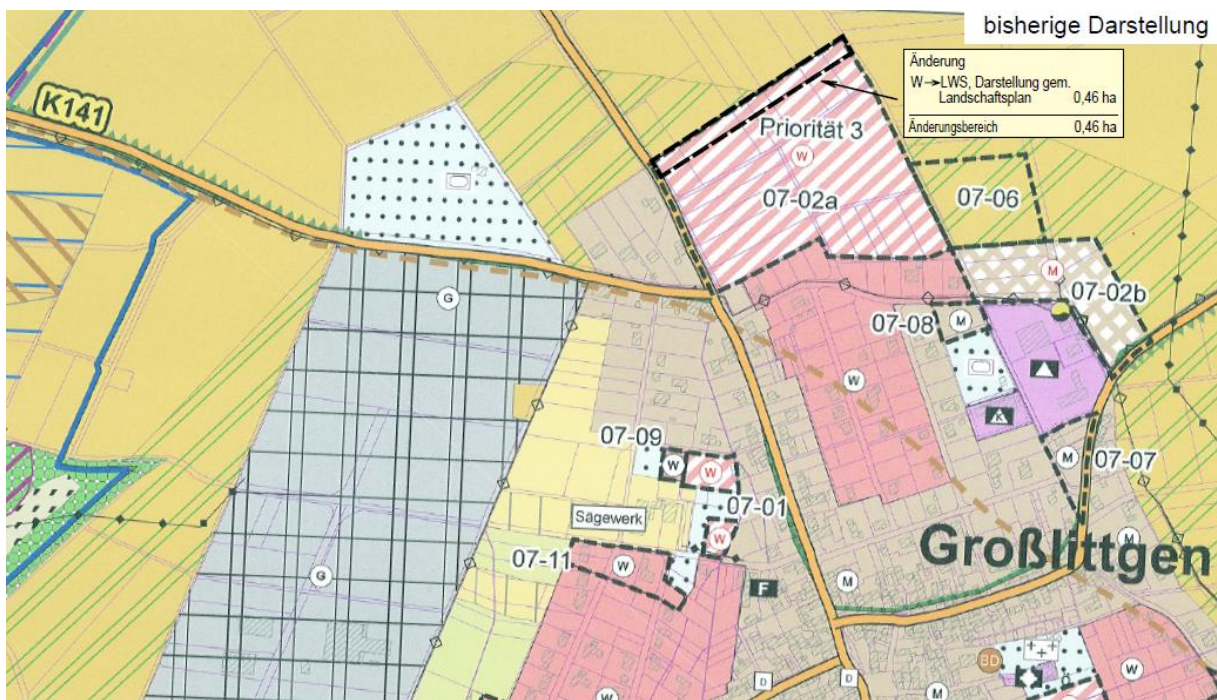


Abbildung 4: Kennzeichnung der Rücknahmeflächen (Wohnbauentwicklungsfläche) in der Gemarkung Großlittgen

Mit dem Flächentausch ermöglicht der ROPneu, Stand September 2024 (vgl. Z 55) eine Flächenneuanspruchnahme auch in dem Fall, dass das vorhandene Potential den errechneten Bedarf übersteigt, sofern vorhandene, noch nicht realisierte Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet in gleicher Größenordnung aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Der Bolzplatz südlich der Dreyshalle wird im Rahmen der parallelen Einzelfortschreibung als eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita dargestellt werden (lediglich Änderung der Zweckbestimmung).

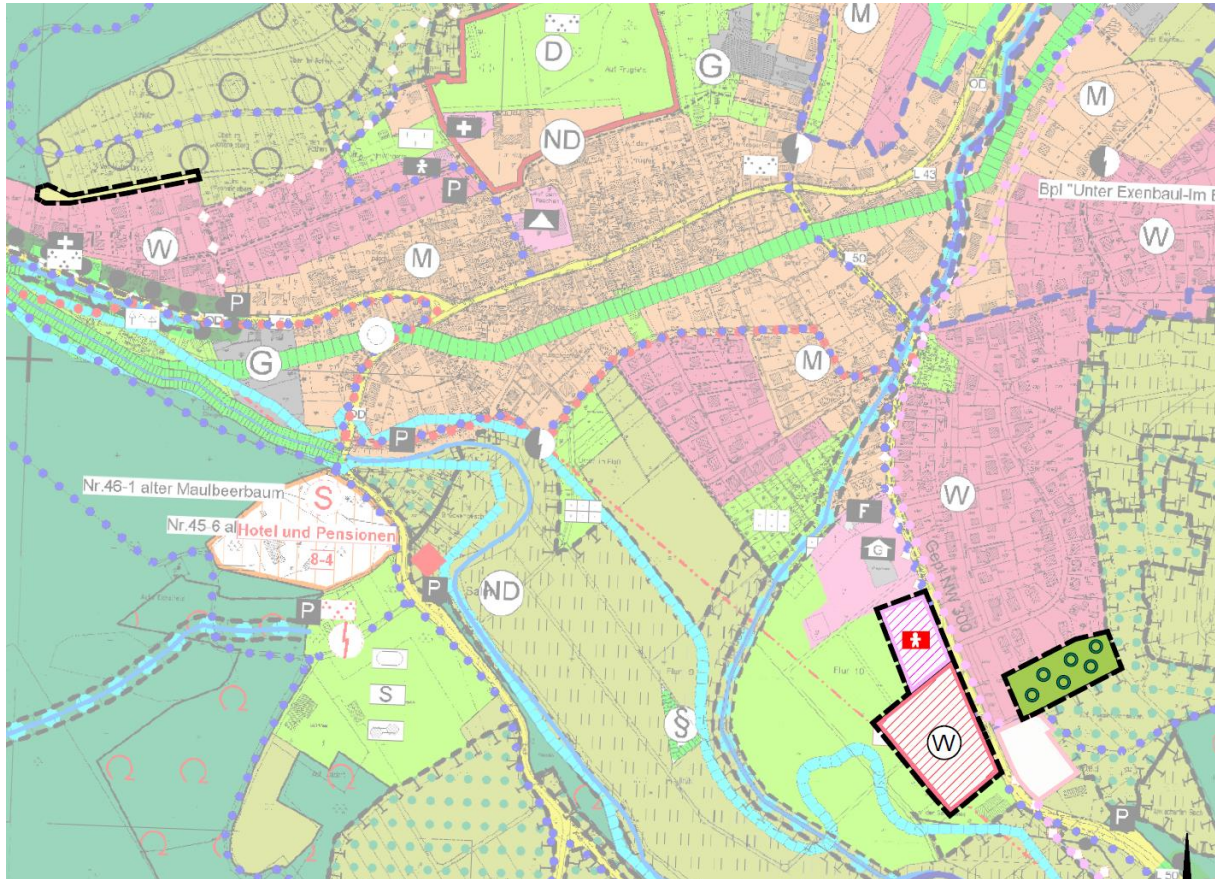


Abbildung 5: Entwurf des künftigen Flächennutzungsplans Ortslage Dreis gem. der 41. Einzelfortschreibung

3.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für den Bereich westlich der L 50 besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Salmpark“. Dieser setzt für Teile des Plangebietes „Im Schwertfeld“ Flächen für Sport- und Spielanlagen, öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) mit Erhaltung der vorhandenen Baumallee sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg) im Süden fest. Der nordwestliche Teil des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes wird in dem nördlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche "Parkanlage für Freizeit und Erholung" im Bebauungsplan „Salmpark“ festgesetzt.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Schwertfeld“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans „Salmpark“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

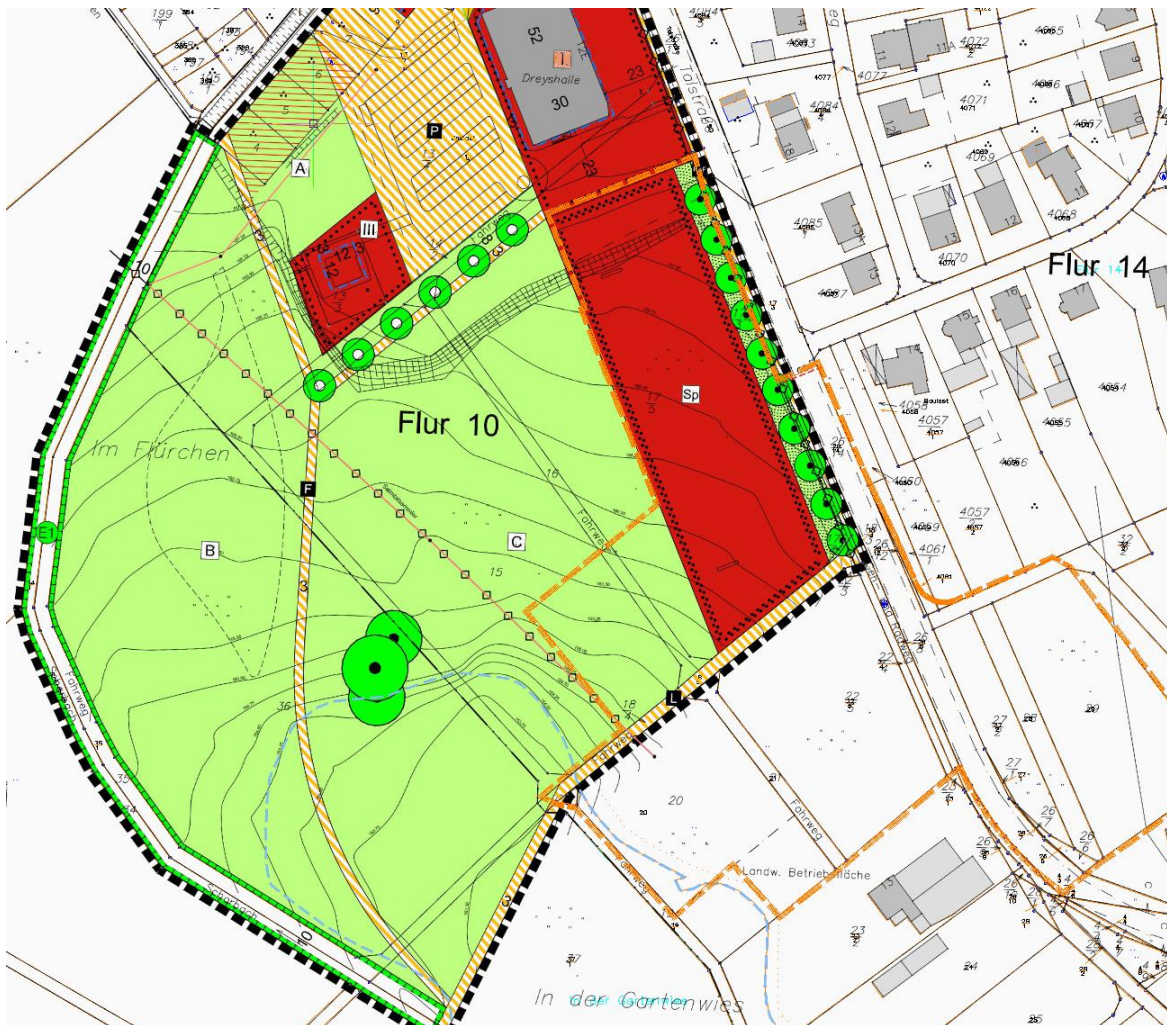


Abbildung 6: Überlappungsbereich Bebauungsplan „Im Schwertfeld“ mit dem Bebauungsplan „Salmpark“ (orange Umrandung)

3.5. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Dreis im Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, nationale Naturmonumente, Naturparke, Nationalparke, Biosphärenreservate geschützte Landschaftsbestandteile, FFH-Gebiete).

Im Rahmen der landesweiten Kartierung wurde im westlichen Teilbereich Grünländer mit Schutz des § 30 BNatSchG als LRT6510 "magere Flachland- Mähwiese", Wertstufe "B" erfasst. Außerdem wurde das Grünland im östlichen Plangebiet nach der Grünlandkartierung des LfU ebenfalls als pauschal geschütztes Grünland "magere Flachland-Mähwiese" mit Wertstufe "B" erfasst

Gem. § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist eine Zerstörung oder Beeinträchtigung dieser gesetzlich geschützten Lebensräume (Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse gem. § 7 Abs. 1 Nr. 4) verboten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans selbst sind unmittelbar keine Handlungen verbunden, die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG untersagt sind. Die nachfolgende Errichtung von baulichen Anlagen, bei der dann solche Handlungen denkbar sind, ist ein eigenständiger Vorgang, für den der Bebauungsplan i.d.R. lediglich ein Angebot unterbreitet (Heugel in Lütkes/Ewer (Hrsg.), BNatSchG Kommentar, München 2018, § 30, Rn. 11).

Wenn allerdings der Verwirklichung des Bebauungsplans dauerhaft rechtliche Hindernisse entgegenstehen, wie beispielsweise naturschutzrechtliche Verbote, ist nach der Rechtsprechung (vgl. etwa BVerwG – 4 BN 28/03 od. OVG Münster, Urt. v. 24.07.2009) – 7 D130/08) dieser nicht in der Lage, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB), woraus sich ein Planungsverbot ergibt.

Mit der in § 30 Abs. 4 BNatSchG getroffenen Regelung soll das Verhältnis von Bauleitplanung und gesetzlichem Biotopschutz vereinfacht werden (BT-Drs. 16/12274, S.63):

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.

Die durch den B-Plan "Im Schwertfeld" in Anspruch genommenen geschützten Biotope (hier geschützte magere Flachlandmähwiesen gem. § 30 BNatSchG / 15 LNatSchG) können in gleicher Art und Weise an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Dieser Nachweis kann im Rahmen der Eingriffsermittlung geführt werden¹.

3.6. Lärmimmissionen

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmschutzbefange in der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht und zu beurteilt darin wurden:

- Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch Kfz-Verkehr auf der L50,
- Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb der Gärtnerei und der Baumschule, durch die Nutzung der Mehrzweckhalle und durch Kfz-Bewegungen und Anlieferungen durch die geplante Kita.

Die **Verkehrslärmeinwirkungen** im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der L50 (Talstraße) werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete beurteilt.

Gebietsart	Orientierungswert DIN 18005 in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005

Die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen beurteilt. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

¹ Vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2025): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis. Teilgebiet „Im Schwertfeld“. Begründung – Teil 2. Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr 2 BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz. Minheim

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte TA Lärm

3.6.1. Beurteilung Verkehrslärmimmissionen

Am Tag werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den der Straße nächstgelegenen Baugrenzen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird in einem Abstand von weniger als 28 m zur Straßenachse der Talstraße (L50) um maximal 4 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von mehr als 28 m zur Straßenachse L50 wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Unter Berücksichtigung einer Bebauung des Plangebiets (Gebäudehöhe ca. 7 m) werden an den der L50 zugewandten Fassaden der Gebäude in den ersten Baureihen Verkehrslärmpegel von bis zu 59 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Jedes der von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffenen Gebäude verfügt allerdings über drei Gebäudeseiten, an denen der Orientierungswert eingehalten wird.

In den der L50 zugewandten Gärten und Freibereichen der Grundstücke entlang der L50 liegen die Verkehrslärmbelastungen mit rund 60 dB(A) noch im wohnverträglichen Bereich.

An allen übrigen geplanten Gebäuden (ab der zweiten Baureihe) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an allen Fassaden und in allen Gartenbereichen eingehalten.

In der Nacht werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den nächstgelegenen Baugrenzen Verkehrslärmpegel von bis zu 52 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird bis zu einem Abstand zur Straßenachse der L 50 von weniger als 40 m um bis zu 7 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von mehr als 40 m zur Straßenachse der L50 wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten.

Unter Berücksichtigung einer Bebauung des Plangebiets wird an den der L50 zugewandten Fassaden der nächstgelegenen geplanten Gebäude der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Alle geplanten Gebäude verfügen über mindestens eine Fassade, an der der Orientierungswert eingehalten wird. An den dahinterliegenden Gebäuden wird der Orientierungswert in der Nacht an allen Fassaden eingehalten.

Fazit:

Zum Schutz von in den allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche zulässigen störepfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes entlang der L50 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 5.12).

3.6.2. Gewerbelärmeinwirkungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Kita geplant. Nördlich der geplanten Kita befinden sich eine Mehrzweckhalle mit einem zugeordneten Parkplatz. Südlich des Plangebiets befinden sich eine Gärtnerei und eine Baumschule.

Am Tag sind an der nächstgelegenen Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Gärtnerei (westlich der L 50) in Höhe des 1. Obergeschosses Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) zu erwarten. In Höhe des

Erdgeschosses kann der Immissionsrichtwert mittels einer Lärmschutzwand entlang der Zufahrt der Gärtnerei eingehalten werden. Zur Verringerung der Gewerbelärmeinwirkungen der Gärtnerei wird darum in der schallgutachterlichen Betrachtung eine 40 m lange und 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Zufahrt berücksichtigt.

eingehalten. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß städtebaulichem Konzept wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an der der Gärtnerei zugewandten Fassade im 1. Obergeschoss des nächstgelegenen Gebäudes um 2 dB(A) überschritten. An allen übrigen geplanten Gebäuden sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 55 dB(A) zu erwarten.

Die zu erwartenden Gewerbelärmemissionen durch die Kita verursachen an den bestehenden und geplanten Wohngebäuden in der Umgebung Gewerbelärmpegel von weniger als 50 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird in der Umgebung der Kita sicher eingehalten.

Die Nutzung der Mehrzweckhalle bei Großereignissen verursacht in der **ungünstigsten Nachtstunde** am nördlichen Rand der im Plangebiet geplanten Bebauung Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 40 dB(A). Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wird an den nächstgelegenen Fassaden der geplanten Gebäude der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) erreicht.

Nach den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung „Salmpark“ finden solche Großereignisse nur an maximal 10 Tagen pro Jahr statt. Der Nacht-Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) wird deutlich unterschritten.

An den nächstgelegenen Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der Zufahrt zum Hof der Gärtnerei (östlich der L 50) ist durch eine Lkw-Zu- und Abfahrt vor 6.00 Uhr mit Gewerbelärmbeurteilungspegeln von bis zu 43 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) wird am Gebäude direkt gegenüber der Zufahrt um bis zu 3 dB(A) überschritten.

An allen übrigen geplanten Gebäuden sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) zu erwarten.

Fazit:

Für die Teile der Baufenster der geplanten allgemeinen Wohngebiete für die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Tag (nächstgelegenen Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Gärtnerei in Höhe des 1. Obergeschosses) bzw. des Immissionsrichtwerts Nacht (nächstgelegene Baugrenze des Baufensters gegenüber der Gärtnerei-Zufahrt) prognostiziert werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4.6.3).

3.7. Bauverbotszone und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze

Im Bereich der freien Strecke der Landesstraße ist grundsätzlich die Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz (LStrG) einzuhalten.

Nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Mobilität (LBM), wird die Ortsdurchfahrts-Grenze von der Höhe südlich des Mündungstrichters der Straße Unterm Burgberg in der Talstraße weiter Richtung Süden bis zur Gärtnerei verschoben, so dass die Einfahrten in das Plangebiet sowie die Grundstücke künftig innerhalb der OD-Grenze und damit außerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße liegen.

Gleichzeitig wird auch das Ortseingangsschild, was sich derzeit südlich des Gartens vom Anwesen Unterm Burgberg 14 befindet, ebenfalls vor das geplante Baugebiet verschoben werden.

Sofern die Gemeinde Dreis vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Ratsbeschluss schriftlich einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zustimmt, wird der Gemeinde seitens des LBM eine Bebauung innerhalb der Bauverbotszone in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Verlegung der

Ortsdurchfahrtsgrenze ist, dass die zuständige Straßenverkehrsbehörde frühzeitig beteiligt wird und eine der Verlegung der Ortstafel (VZ 31Q* StVO) anordnet.

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 50 ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

3.8. Starkregen, Sturzflutgefährdung

Die neuen Sturzflutgefahrenkarten des Landesamts für Umwelt RLP stellen neben der Gefährdung durch Oberflächenabfluss von den Hangflächen im Osten besonders auch einen Zufluss von Oberflächenwasser über die Talstraße dar. Besonders betroffen hiervon wäre die geplante Kindertagesstätte.

Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist es dringend erforderlich, dass ausreichend dimensionierte Notwasserwege installiert werden. Das über die Talstraße zufließende Wasser müsste unmittelbar südlich der Dreyshalle Richtung Westen abgeleitet werden. Auch Notwasserführungen des von den Hangflächen im Osten zufließenden Wassers müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Bauwillige über die potentielle Gefährdung informiert sind und dass konkrete Festsetzungen zur angepassten Bauweise bzw. zum baulichen Objektschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies wird bei vorliegender Planung berücksichtigt.

3.9. Archäologie

Im Plangebiet sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-19 DSchG RLP).

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

3.10. Bestehende Hauptwasserleitung

Innerhalb des Geltungsbereichs betreibt der Zweckverband Wasser-Versorgung Eifel-Mosel in den Flurstücken 17/3, 18/3, 22/4, 26/6, 27/1 und 27/2, Flur 10 eine Hauptwasserleitung GGG ZM DN 300 mit einschließlich erforderlicher Steuerkabel.

Es wird ein Sicherheitsabstand zu den Leitungen von 8,00 m, d. h. ausgehend von der Wasserleitung links und rechts 4,00 m (oberirdisch) und im Erdreich (unterirdisch) 4,00 m, d. h. ausgehend von der Wasserleitung links und rechts 2,00 m berücksichtigt, so dass im Havariefall Arbeiten mit Baggern an unserer Wasserleitung gewährleistet werden können.

Im Bebauungsplan werden die Leitungen einschl. des vorgenannten Schutzabstands mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet sowie Bäume oder Gehölze angepflanzt werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden.

Abweichungen bezüglich der Lage und Höhe der dargestellten Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich möglich.

Im Bereich der angegebenen Flurstücke ist mit einer Tiefenlage der Hauptwasserleitung von ca. 2,00 - 3,00 m zu rechnen. Dies muss vor Ort geprüft bzw. durch Schürfungen ermittelt werden. Hierfür wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig ein Austausch mit dem Zweckverband Wasser-Versorgung Eifel-Mosel vereinbart.

3.11. Vorhandene Baulücken und Innenpotentiale

Der Ortsgemeinde Dreis wird nach gültigem und künftigem Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, Stand 2024, die besondere Funktion „Wohnen“ zugesprochen. Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen (gem. Z 38 des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, Stand 2024). Bei der Ermittlung des quantitativen Bedarfs an weiterem Wohnbauland ist von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung zur Ermittlung der weiteren Wohnbauflächenentwicklung der "Schwellenwert" zu ermitteln. Durch Flächentausch von Wohnbauflächen auf den Gemarkungen Dreis und Großlittgen - zugunsten der vorliegenden Planung - kommt es zu keiner Überschreitung des Schwellenwerts innerhalb der VG Wittlich-Land.

Nach Raum+-Monitor sind in Dreis 7 Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfasst. Diese befinden sich alle in privater Hand.

Leerstände unterliegen einer Dynamik. Prognosen über künftige Leerstände lassen sich nicht verlässlich treffen. Grundsätzlich hat die Ortsgemeinde keine Handhabe über die Veräußerung von Leerständen und in privater Hand befindlichen Baulücken. Die Ortsgemeinde soll dennoch die Prämisse der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung einhalten, sofern eine Handhabe über Flächen und Objekte bestehen sollte.

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 22 Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet. Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen von den Vorschlägen in der Planzeichnung 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.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über zwei neu herzustellende Anbindungen an die L 50/Talstraße erschlossen. Diese erschließen jeweils als Stichstraße den westlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Während im östlichen Teil eine beidseitige Bebauung der Stichstraße erfolgt, ist die Erschließung im westlichen Teil aufgrund der Flächengröße und der Belange der Kreuzungssituation an der Talstraße komplexer. Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über zwei Straßen mit jeweils einer Wendeanlage am Ende. Die drei Grundstücke, die parallel zur Gärtnerei liegen, werden über eine Stichstraße erschlossen, die lediglich für PKWs ausgelegt ist.

Von der Talstraße ausgehend, Richtung Südwesten, wird ein 3,0 m breiter und ca. 0,4 m tiefer Notwasserkorridor entlang der südlichen Plangebietsgrenze eingeplant. Ein weiterer 3,0 m breiter und ebenfalls ca. 0,4 m tiefer Entwässerungskorridor wird sich in Verlängerung der nordwestlichen Stichstraße befinden, so dass das Oberflächenwasser hierüber im Starkregenfall aus dem Plangenbiet

abfließen kann. Auch um die Fläche für die Kita wird sich auf der Ost- und der Südseite ein mindestens 5,0 m breiter Notwasserweg erstrecken. Dieser umfasst eine Tiefe von ca. 1,0 m

Die Anbindung an das Wirtschaftswegenetz auf der Ostseite der L 50 wird durch Lückenschluss zwischen der Planstraße und dem bestehenden Wirtschaftsweg sichergestellt. Auch auf der Westseite der L 50 wird in Verlängerung der südlichen Wendeanlage eine Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg neu hergestellt.

Die Baumallee entlang der L 50 wird in einem öffentlichen Grünstreifen erhalten bleiben. Für die Herstellung der inneren Erschließungsstraße muss lediglich ein Baum entfallen.

Am Ende der drei Stichstraßen wird sich eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage befinden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die zur Verfügung stehenden Grundstücke bestmöglich im Rahmen der Erschließungsplanung genutzt.



Abbildung 7: Parzellierungsplan (Parzellierung und Grundstücksgrößen sind nicht verbindlich)

Nach dem vorläufigen Entwurfskonzept für die Kita soll der Neubau im nördlichen Grundstücksteil angeordnet werden. Der Freispielbereich soll sich im südlichen Teil des Grundstücks befinden.

Das architektonische Entwurfskonzept geht von einer Kombination aus eingeschossigen Flachdachgebäudeteilen in Verbindung mit maximal zweigeschossigen Gebäudeteilen aus.

Die Kita soll Räumlichkeiten für 5 Gruppen sowie Mehrzweckraum, Küche und Mensa bieten. Eine Erweiterungsoption auf der Südseite wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Zum Schutz vor Sturzfluten wird die Fläche für den Neubau angeschüttet, so dass das Gebäude bei Starkregen oberhalb der Wasserspiegellage bei Sturzfluten liegt. Dies gilt nicht für den Freispielbereich, da sich Personen bei starken Regenfällen nicht dort aufhalten werden. Die Mulde zur Notentwässerung bei Starkregen wird im Planungskonzept der Kita einschl. der Außenanlagen berücksichtigt.

Hinweis: Bei dem hier dargestellten Planungskonzept für die Kita handelt es sich lediglich um einen Abstimmungsentwurf. Eine Konkretisierung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt nach erster Abstimmung der architektonischen Planung mit der Ortsgemeinde und den zuständigen Fachstellen der Verwaltung zum Bauantragsverfahren.

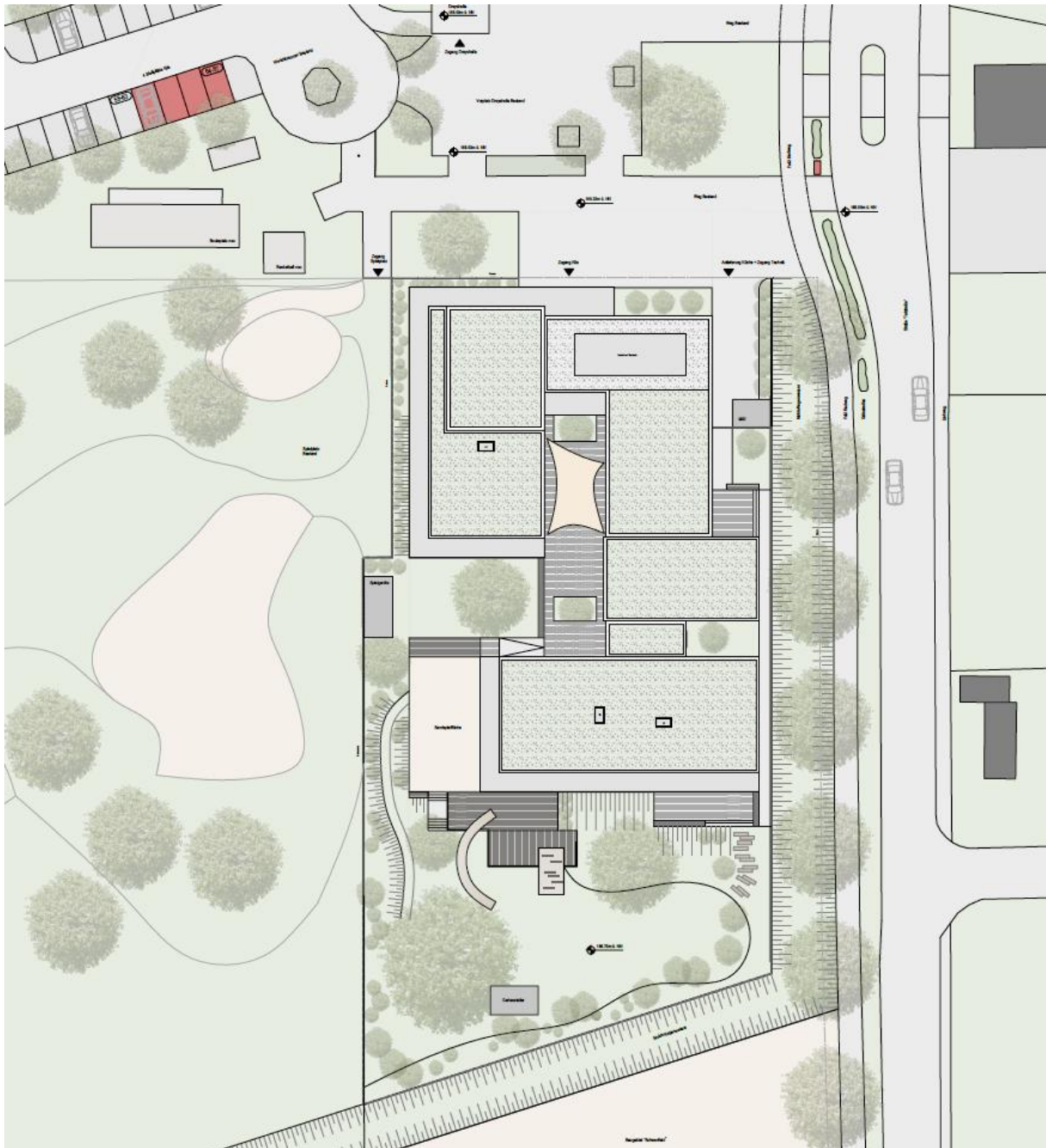


Abbildung 8: Lageplan Entwurf Kita (Schuh+Weyer Architekten, 13.10.2025), **Planung nicht verbindlich**



Abbildung 9: Gebäudeansicht Kita von der Talstraße (Schuh+Weyer Architekten, 13.10.2024), **Planung nicht verbindlich**

4.2. Erschließung des Plangebietes

Erschließung des WA:

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes wird über die Talstraße sichergestellt. Zur Anbindung des Planteils auf der Westseite der Talstraße wird für den Verkehr aus Richtung Salmtal kommend eine Linksabbiegespur Typ 4 RAL hergestellt. Zur Anbindung des Planteils auf der Ostseite der Talstraße wird für den Verkehr aus Richtung Ortsmitte kommend analog dazu ebenfalls über eine Linksabbiegespur hergestellt.

Hinsichtlich der Linksabbiegespuren ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Trier vor jeglichem Baubeginn eine Vereinbarung (Kreuzungsvereinbarung) zu schließen.

Die neuen Anbindungen sind nach Fertigstellung, gemäß § 36 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz (LStrG), zu Gemeindestraßen zu widmen.

Die öffentliche Verkehrsfläche in Form der neu herzustellenden Planstraßen ist in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Im Straßenquerschnitt ist ein einseitiger Mehrzweckstreifen in der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt. Eine detaillierte Planung dazu erfolgt im Planvollzug. Auch die Festlegung von Oberflächen im Bereich der Verkehrsanlagen erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung bei Planumsetzung.

Lediglich ein Teilbereich der Planstraße im westlichen Baugebietsbereich wird mit einer Breite von 4,50 m hergestellt. Dieses Teilstück dient zur Anbindung von lediglich 3 Grundstücken.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet keine Privatwege oder -straßen befinden.

Erschließung der Kita:

Die öffentliche Nutzung der Kita als Fläche für den Gemeinbedarf auf einem gemeindeeigenen Grundstück wird über das Gemeindegrundstück der Dreyshalle erschlossen. Hierzu zählt die Zugänglichkeit für Fußgänger sowie die Anlieferung der Küche und der externe Zugang zum Mehrzweckraum. Die Sperrung der Zuwegung mit Pollern für den öffentlichen Verkehr ist zulässig.

Eine Regelung der Erschließung durch Eintragung einer Baulast ist mit der zuständigen Fachstelle im weiteren Verfahren abzustimmen.

Der Stellplatzbedarf der Kita wird durch Baulast auf dem Parkplatz der Dreyshalle nachgewiesen. Mitarbeiter- und Besucherparkplätze sind sodann der Kita zuzuordnen. Da der Kita-Betrieb außerhalb der Nutzungszeiten der Dreyshalle stattfindet, ist eine Problematik in Bezug auf zu wenig Stellplätze bei Veranstaltungen in der Halle ausgeschlossen.

Derzeit werden die Kita-Kinder mit dem ÖPNV nach Dreis befördert. Daher wird eine neue Haltestelle direkt oder in der Nähe der neuen Kita benötigt. Die Kinder werden generell vom Kita-Personal an den Haltestellen abgeholt bzw. hingebracht. Ca. 200 Meter weiter innerorts auf der Talstraße befindet sich die Haltestelle Dreis „Im Gartenfeld“, die zu diesem Zweck genutzt werden kann. Dort ist auch die Anfahrtbarkeit mit einem 12 Meter Solobus möglich. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme in der Talstraße wird die Haltestelle barrierefrei ausgebaut. Eine zusätzliche Haltestelle im Bereich vor der neuen Kita ist im Rahmen der konkreten Objektplanung mit dem LBM abzustimmen und dem VRT mitzuteilen. Aktuell wird dazu aber kein Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren gesehen. Die Straßenausbaumaßnahme mit einem Fahrbahnteiler vor der Dreyshalle lässt ein Halten des Kindergartenbusses grundsätzlich zu.

4.3. Wasserver- und -entsorgung

Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Betriebsbereich Abwasser der Verbandsgemeinde Wittlich-Land abgestimmt und sieht eine Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers über ein klassisches Trennsystem mit einer zentralen Regenrückhaltung für die Verkehrs- und Gehwegflächen vor.

4.3.1. Schmutzwasser

Gemäß der DWA-A 118 sind für Schmutzwasserkanäle Mindestquerschnitte von 250 mm zu wählen. Diesbezüglich wird der Schmutzwasserkanal ohne hydraulischen Nachweis mit einem Durchmesser von DN 250 mm erstellt. Dies ist ausreichend, um die Abwassermengen schadlos abzuleiten.

Das gesammelte Schmutzwasser aus dem Baugebietsteil östlich der L50 wird in der Talstraße/L50 an die vorhandene Mischwasserkanalisation (Sb DN 900) übergeben. Mit der Verlegung des Schmutzwasserkanals wird auch das Anwesen Talstraße 16a neu angeschlossen, da die Schmutzwasserentwässerung aktuell quer durch den Gebietsteil östlich der L 50 verläuft. Die Verbindung zwischen der Grundstücksgrenze und der Planstraße wird mithilfe eines Leitungsrechtes gesichert.

Der Übergabepunkt des gesammelten Schmutzwassers aus dem westlich der L50 gelegenen Teil des Neubaugebietes befindet sich unterhalb dieser geplanten Wohnbebauung und oberhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens. In diesem Bereich befindet sich ein Mischwasserkanal (Stz, DN 400) indem das Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

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

Die Entwässerung tiefer liegender Geschosse / Kellergeschosse muss durch ein bauseits zu errichtendes Pumpwerk erfolgen. Die Kosten dazu sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

4.3.2. Oberflächenwasserentwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über eine Kombination aus öffentlicher und privater Rückhaltung vor.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen (private Regenrückhaltung) soll auf den Baugrundstücken selbst zurückgehalten werden. Die Bemessung der Rückhaltung erfolgt, aufgrund der Gleichbehandlung aller in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land befindlichen Neubaugebiete, für mindestens 50 l/m² befestigter Fläche. Jede Rückhaltung soll über

einen gedrosselten Grundablass (Abflussmenge gemäß Vorgabe VG-Werke – 0,5 l/s bis 0,8 l/s) verfügen und zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal erhalten.

Das Entwässerungskonzept auf dem privaten Grundstück ist in einem späteren Bauantrag gegenüber den VG-Werken Wittlich-Land darzustellen und das erforderliche Retentionsvolumen nachzuweisen. Hierbei ist die Satzung der zuständigen Verbandsgemeindewerke zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen (Verkehrsfläche und Gehweg) in den Neubaugebieten (öffentliche Rückhaltung) soll über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Zusätzlich nimmt dieser Regenwasserkanal die Notüberläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen in das südwestlich gelegene Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken entwässert über einen breitflächigen Überlauf ins unterhalb gelegene Gelände (parzellierte Wegfläche, ist nicht ausgebaut) und anschließend in die Salm. Der Überlauf wird so angeordnet, dass ab einer Wassertiefe von > 40cm das Wasser in das unterhalb gelegene Gelände abgeleitet wird.

Die erforderlichen hydraulischen Nachweise für die Rückhaltung öffentlicher Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen der späteren Entwurfs- und Ausführungsplanung zu erbringen. Weiterhin ist zum späteren Betrieb der öffentlichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich. Diese ist bei der zuständigen wasserwirtschaftlichen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Die Grundlagen des Entwässerungskonzeptes wurden im Vorfeld mit den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land und der SGD-Nord, Regionalstelle Trier, abgestimmt.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen des Straßenbaulastträgers wird kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt. Es ist ebenfalls nicht vorgesehen die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße wird in keinsten Weise beeinträchtigt.

4.4. Sonstige Versorgung

4.4.1. Medienseitige Erschließung

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

4.4.2. Elektrische Versorgung

Zur elektrischen Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden wird eine weitere Transformatorenstation benötigt. Dieses soll im Umfeld der Dreys-Halle auf gemeindeeigenem Grund errichtet werden. Auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs ist dazu eine Fläche von 4 m x 6 m vorzusehen. Zum geplanten Stationsstandort muss dauerhaft Zugang, auch mit LKW, gewährleistet werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird im Umfeld der Dreys-Halle ein geeigneter Standort für einen neu zu errichtenden Trafo mit Westnetz angestimmt. Da sich der künftige Standort außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden wird, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Trafostation mit Netzanbindung sowie zur Weiterführung der Leitungen wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuchamt dinglich gesichert. Die erforderlichen Schritte und Abstimmungen mit dem Versorger werden im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Zur elektrischen Versorgung des Baugebiets werden geeignete Kabeltrassen benötigt. Da die Erschließungsplanung einseitig Mehrzweckstreifen vorsieht, können darin die erforderlichen Leitungen verortet werden.

Die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmungen mit der Ortsgemeinde Dreis im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages.

4.5. Umgang mit Starkregen und Sturzflutgefährdung

Die städtebauliche Konzeption sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden so vorgenommen, dass keinerlei Flächen des Baulands im Überschwemmungsgebiet sowie im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Salm liegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen bei Starkregen werden Abflusskorridore in das Entwässerungskonzept übernommen.

Starkregenvorsorge im WA:

Die Planung (Straßenachsen und deren Gradienten sowie Querneigungen) ist so angelegt, dass sämtliche Verkehrsflächen als Notwasserwege dienen und Sturzfluten schadlos abgeführt werden können. Es sind keine Wannen konstruiert. Das Regelprofil der Wohnstraßen wird als negatives Dachprofil zwischen Außenkante und Straßenachse ausgebildet.

In Verlängerung der nördlichen Wendeanlage im geplanten WA westlich der Talstraße wird zusätzlich ein 3 m breiter Muldengraben (ca. 40 cm tief) als Notwasserweg aus dem Baugebiet heraus vorgesehen. Die gesamte Oberfläche des westlichen Teilbereiches wird gegenüber dem Bestand zwischen 0,55 m und 1,00 m angehoben. Hieraus bildet sich an der Grenze zur Gärtnerei und zur Kita ein Höhengraben welcher ebenfalls als Notwasserweg in Richtung Westen ausgebildet ist und im Bedarfsfall Sturzfluten durch das nach Süden fallende Gelände am Neubaugebiet vorbeigeleiten werden.

In dem Bereich des WA auf der Ostseite der Talstraße wird die Erschließung im Straßenniveau ebenfalls um ca. 0,50 m gegenüber dem Bestand angehoben. Der oberhalb des NBG liegende Wirtschaftsweg ist von seiner Querneigung so ausgebildet und durch vorhandene, tiefliegende Fahrspuren zusätzlich verstärkt, so dass sämtliches Außengebietswasser aus dem Osten darüber abgeführt wird. Ein Abfluss auf die geplanten Baugrundstücke ist somit nahezu ausgeschlossen.

Der Starkregenabfluss im Süden des östlichen Teils des Neubaugebietes, wie in den Karten zum Starkregenabfluss dargestellt, konnte so in der Wirklichkeit nicht verifiziert werden. Nach örtlicher Kontrolle durch den Entwässerungsplaner und dessen Rücksprache mit den Anliegern der Hausnummern 14A und 14B fließt sämtlicher Starkregen zwischen den Gebäuden in Richtung L50 ab. Der Starkregenabfluss aus dem Außengebiet wird durch vorhandene Einfriedungen und Hochbordanlagen nicht hinter das Haus 14A geführt, da ansonsten auch der Keller überflutet würde. Dies ist bisher in der Vergangenheit nie geschehen. Auch nicht bei den Extremfluten im Sommer 2021 als die Salm und der Schorbach das Dorf stark überflutet haben.

Starkregenvorsorge im Bereich der geplanten Kita:

Der Neubau der KiTa für die Ortsgemeinde Dreis ist unabdingbar. Geeignete Flächen wurden im gesamten Ort geprüft und diskutiert. Der nun gewählte Standort zwischen der Dreyshalle und dem geplanten Neubaugebiet ist der geeignetste. Die Gefahr der Überflutung auf dieser Fläche ist bekannt. Es ist geplant die Fläche der geplanten Gebäudeteile um mehr als 1,00 m gegenüber dem Bestand zu erhöhen. Zufahrt und Zugang sollen über den vorhandenen Parkplatz der Dreyshalle erfolgen. Im Osten und im Süden zur geplanten Fläche ist ein groß dimensionierter Notwasserweg als Mulde Planungsgegenstand. Der Querschnitt des Wasserweges beträgt über 6,50 m². Hierüber können evtl. Sturzfluten aus der Talstraße schadlos um die KiTa in Richtung Schorbach geleitet werden.

Fazit:

Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird dem notwendigen Schutz vor Starkregen und Sturzfluten genüge getan sein. Darüber hinaus werden die zukünftigen Bauherren über die potentielle Gefährdung informiert und es werden konkrete Festsetzungen zur angepassten Bauweise bzw. zum baulichen Objektschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung Mindesthöhe EGFFB über Straße, Hinweis zur Sturzflutgefährdung und angepassten Bauweise).

Die Gärtnerei wird durch die Planung nicht mit zufließendem Oberflächenwasser belastet, da an der Nordgrenze des Gärtnereigrundstücks ein Notwasserweg und die Lärmschutzwand von Wasserzufluss schützen. Aus Richtung Osten wird eventuell zufließendes Oberflächenwasser über den Straßenseitengraben (Gegenstand des Entwässerungskonzeptes) abgefangen.

4.6. Schallschutzkonzept

4.6.1. Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche ist städtebaulich mindestens eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) anzustreben, da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann. Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Dieser Wert wird im Plangebiet in den Außenwohnbereichen eingehalten.

4.6.2. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen der geplanten Gebäude im WA vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche ist die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am jeweiligen Gebäude erforderlich.

Die für das Plangebiet berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, für die bei freier Schallausbreitung Überschreitungen des Orientierungswerts prognostiziert wurden, sind der Beikarte 1 auf der Planurkunde zu entnehmen. Auf das Schallgutachten (Firu GfI) wird an dieser Stelle verwiesen.

4.6.3. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Nach den Regelungen der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einzuhalten. Gemäß dieser Regelung kann der erforderliche Schutz gegen Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch die Festsetzung von passivem Schallschutz an Außenbauteilen sichergestellt werden. Vielmehr ist zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen eine Regelung erforderlich, die offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassadenabschnitten ausschließt.

Zur Verringerung der Gewerbelärmeinwirkungen der Gärtnerei ist zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gärtnereigelände eine 40 m lange und 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Zufahrt geplant. An der nächstgelegenen Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Gärtnerei (westlich der L 50) ist dadurch nur in Höhe des 1. Obergeschosses mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag um bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Mit einer 40 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand wird an allen geplanten Wohngebäuden der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag im Erdgeschoss

eingehalten. Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Gewährleistung des Schutzes vor Gewerbelärm oberhalb des Erdgeschosses wird im Bebauungsplan eine Fläche „S1“ gekennzeichnet, innerhalb der öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Kinderzimmer) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig sind. Von der Fläche „S1“ ist ein schmaler Teilbereich des Baufelds nördlich der Zufahrt zur Gärtnerei erfasst, in dem der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag überschritten wird (bis zu 57 dB(A)).

Ausnahmsweise können öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen dort zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone und Terrassen) oder die Eigenabschirmung der Gebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

Auch können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen trifft.

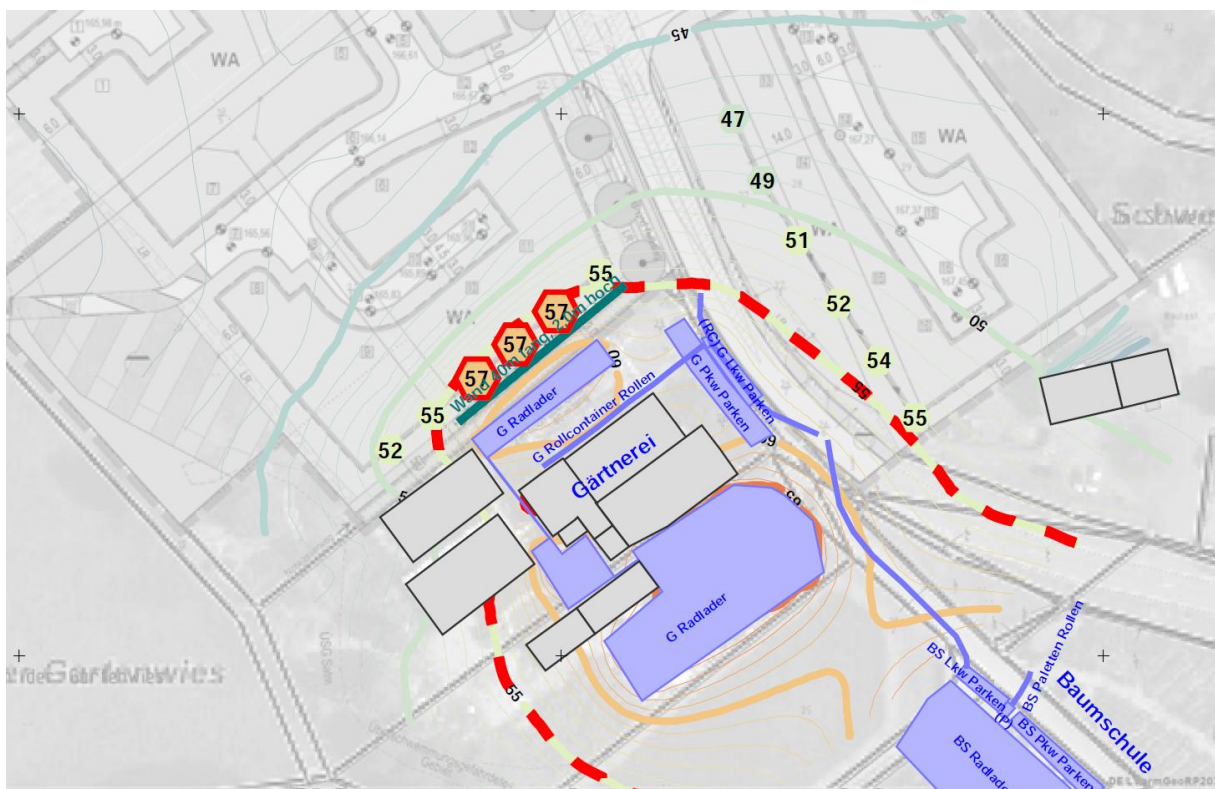


Abbildung 10: Gewerbelärmeinwirkungen am Tag bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand zur Gärtnerei, 5 m über Grund

Für den südwestlichen Teil des Baufensters gegenüber der Gärtnerei-Zufahrt (östlich der L 50) wurde eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts Nacht von 40 dB(A) durch Gewerbelärm in allen Vollgeschossen prognostiziert. Für diese Teile der Baufenster sind Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erforderlich, die zum Nachtschlaf genutzt werden. Im Bebauungsplan wird darum eine Fläche „S2“ gekennzeichnet innerhalb der öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinderzimmer) nicht zulässig sind. Von der Fläche „S2“ sind die beiden südwestlichen Grundstücke im Baubereich östlich der L 50 betroffen.

Eine fensterunabhängige Belüftung in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, ist durch schallgedämmte Lüftungen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im

Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 40 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster an einem Fassadenabschnitt mit Beurteilungspegel ≤ 40 dB(A) nachts her belüftet werden kann. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen trifft.

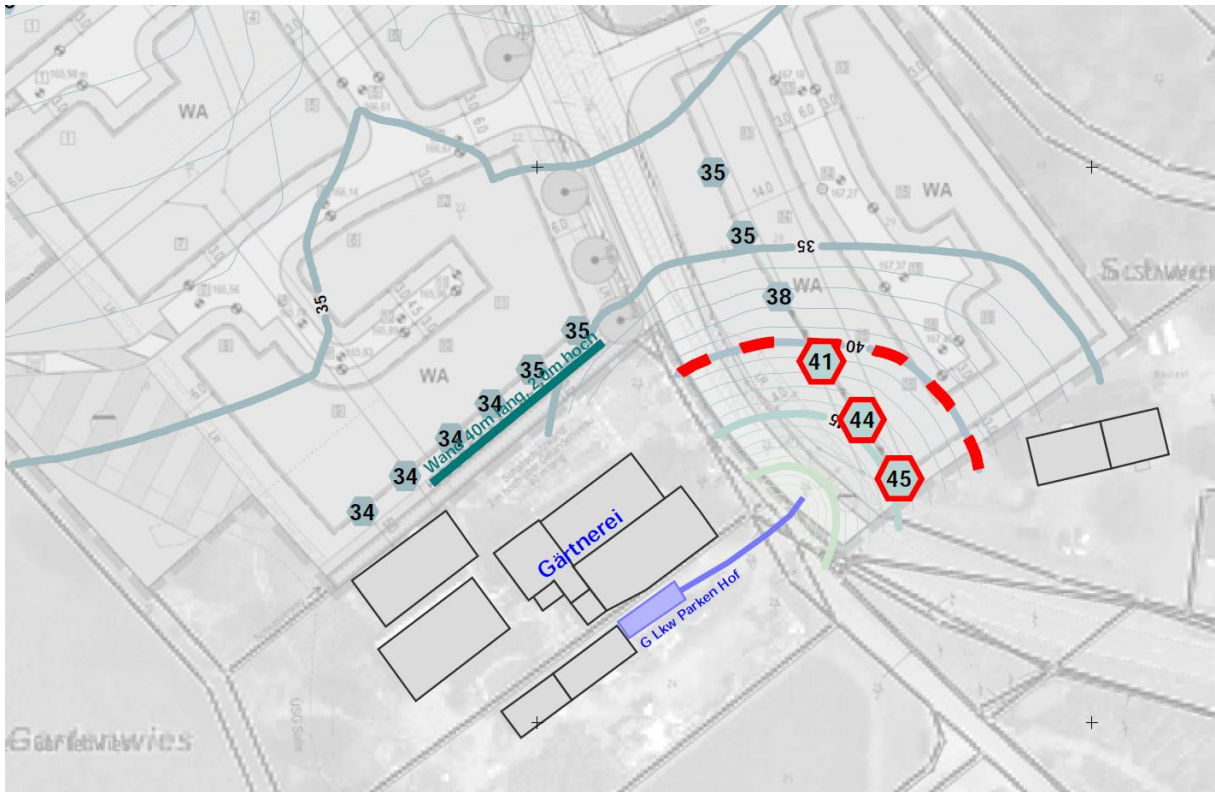


Abbildung 11: Gewerbelärmeinwirkungen in der ungünstigsten Nachtstunde bei freier Schallausbreitung, 5 m über Grund (lautestes Geschoss)

Da die Flächen S1 und S2 für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch die Baufenster verlaufen und auch nicht immer den gesamten Fassadenbereich einer Gebäudeseite umfassen, gilt die Regelung nur für die Fassadenabschnitte innerhalb des Lärmschutzbereichs – nicht hingegen für einen gesamten Fassadenabschnitt, der in den Lärmschutzbereich hineinragt.

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

Durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, soll sichergestellt werden, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für vorwiegend Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die Zulässigkeiten der Arten der baulichen Nutzung orientieren sich an § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen führt in vielen Gemeinden zu Problemen, dass grundsätzlich zum Dauerwohnen gedachte Wohnungen dem ursprünglichen Personenkreis nicht mehr zur Verfügung stehen, da diese als Ferienwohnung genutzt werden. Darum wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als „Ausnahme“ formuliert, so dass grundsätzlich das Einvernehmen der Ortsgemeinde dafür erforderlich ist.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Alternative Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen in diesem Baugebiet sind grundsätzlich möglich, um die noch verfügbare Ressource Boden möglichst effektiv zu nutzen. So sind nicht nur klassische Einfamilienhäuser, sondern auch innovative platzeffiziente Wohnformen oder alternative Wohnformen für seniorengerechtes Wohnen grundsätzlich möglich (s. hierzu Kapitel 5.6). Damit werden Nutzungsformen beschrieben, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, denn dort sind sowohl Wohngebäude, als auch Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig (vgl. OVG NW, U. v. 06.03.2006 – 7 D 124/05.NE). Wie und mit welchen Wohnformen das Wohngebiet im Rahmen der Art der baulichen Nutzung bebaut wird, bleibt dem Planvollzug überlassen. Derzeit sind keine Konzepte für alternative Wohnformen und Investoren zu deren Umsetzung bekannt.

5.2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den Bereich, in dem die Kita vorgesehen ist, soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (KITA) festgesetzt werden.

Neben betriebsbezogenen Räumlichkeiten (Hauswirtschafts-, Personal-, Verwaltungsräume, etc...) sind kindertagesstättentypische Räumlichkeiten zur ganztägigen Betreuung und Verpflegung von bis zu fünf Kindergruppen vorgesehen.

Die Herstellung von Räumlichkeiten, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen, ist nicht Ziel der Planung.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA und der Gemeinbedarfsfläche, die maximale Firsthöhe und maximale Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

5.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für das **WA** kann eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt werden. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist um bis zu 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Für die **Fläche für Gemeinbedarf** wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt. Auch dort ist eine Überschreitung der GRZ durch z. B. die Flächen von Zufahrten, Zuwegungen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO zulässig, und zwar bis zu 0,7, bezogen auf das Gesamtgrundstück (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Überschreitung ist aufgrund der Anforderungen an die Außenanlagen (Zuwegungen, Spielbereich, Nebenanlagen) erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB) und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Um die durch Flächen von Stellplätzen und Zufahrten verursachte Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

5.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Traufhöhe bzw. der Gebäudeoberkante geregelt.

Maximale Traufhöhe:

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe im WA ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe in der Fläche für Gemeinbedarf ist der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt von 168,65 m ü. NHN.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist sowohl im WA, als auch in der Fläche für Gemeinbedarf der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Attikaoberkante im zweiten Vollgeschoss; die maximale Oberkante entspricht bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen dem Höchsten Punkt des Daches im Staffelgeschoss (als nicht-Vollgeschoss).

Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes am Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Die maximale Traufhöhe im WA wird für geneigte Dächer mit 6,50 m so festgesetzt, dass eine zweigeschossige Bebauung möglich sein wird. Bei Gebäuden mit Flachdach wird aufgrund der Attika eine größere Höhe von 7,0 m zugelassen.

Im Fall der Umsetzung eines Mansarddaches gilt als Trauflinie der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In Bereich der Kita wird die maximale Traufhöhe mit 8,0 m beschränkt. Diese ist im Vergleich zum WA höher, da die Kita als Sonderimmobilie andere Anforderungen an die Geschosshöhe stellt (lichte Raumhöhe, Brandschutz).

Maximale Gebäudeoberkante:

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist sowohl im WA, als auch bei der Kita der höchste Punkt des Daches maßgebend. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten.

Der untere Messpunkt ist auch hierbei im WA die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist der untere Messpunkt der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt von 168,65 m ü. NHN.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im WA 9,50 m und in der Fläche für Gemeinbedarf ebenfalls 9,50 m über dem Bezugspunkt im Fall der Umsetzung eines Sattel- oder Pultdaches. Die Option zur Erweiterung des Obergeschosses der Kita im Falle der Nutzung eines Gruppenraums wird somit möglich.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den angrenzenden Baustrukturen anpassen.

Höhenlage Erdgeschoss / Lage des unteren Messpunktes:

Zur Berücksichtigung des Objektschutzes vor zufließendem Niederschlagswasser, erfolgt im WA die Festlegung der maximalen Höhenlage des EGFFB im WA über der erschließenden Straße (mind. 0,3 m und max. 0,6 m). Der entsprechende Bezugspunkt wird je Baugrundstück festgesetzt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die jeweils gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugshöhe die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche Fassade.

Auch im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird der angegebene untere Bezugspunkt (Lage in Meter ü. NHN) so gewählt, dass eine Gefährdung des Gebäudes und der darin befindlichen Personen bei Sturzfluten ausgeschlossen ist. Der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt von 168,65 m ü. NHN darf durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) nicht unterschritten werden.

Das Niveau des Fertigfußbodens von Garagen wird ebenfalls im Bebauungsplan geregelt. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, dürfen die Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks nicht unterschreiten und dürfen maximal 30 cm über der jeweiligen Bezugshöhe liegen. Der Festlegung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche kommt eine Bedeutung in der Praxis zu.

5.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das WA und die Kita wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Im WA ist i. V. m. der maximal zulässigen Gebäudeoberkante die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss bauplanungsrechtlich zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante von 8,0 m nicht umsetzbar.

5.4. 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 im WA 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. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren.

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

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung einer Bauweise bewusst verzichtet, so dass im Bebauungsplan keine unangemessenen Einschränkungen für die Sonderimmobilie mit besonderen Raum- und Flächenansprüchen vorgenommen wird.

5.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen des WA ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m zur Straße berücksichtigt. Die Baugrenze in der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht einen angemessenen Spielraum bei der Anordnung des Gebäudes und der Außenanlagen.

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

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden im WA wird auf maximal zwei pro Gebäude 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 Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Auf die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude und die Definition von gezielten Bereichen, in denen Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet. Das Baugebiet soll auf Wunsch der Gemeinde in erster Linie junge Familien adressieren. Im Fall, dass ein Investor Interesse für ein Mehrfamilienhaus oder alternative Wohnformen im moderaten Umfang anmeldet, hat die Gemeinde nach § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu befreien. Der Gesetzgeber hat den Handlungsspielraum für Gemeinden hierzu deutlich erweitert.

Dementsprechend kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann also im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat.

5.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Generell soll den Bauherren im WA weitestgehende Baufreiheit bei der Anordnung der Baukörper, sowie auch der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eingeräumt werden. Darum sollen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Es wird aus städtebaulichen Gründen jedoch eine Einschränkung vorgenommen, so dass zwischen den Vorderseiten von Garagen, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Diese Regelung trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen Vorgartenzonen entstehen können und Garagen nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Wände von Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Diese Festsetzung dient der Sicherheit im Bereich der Straßen und Gehwege, indem Garagenmauern nicht direkt auf der Grenze zwischen den Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

In der Fläche für Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen großzügig festgesetzt. Darin sind Nebenanlagen zulässig. Weitere Regelungen im Bereich der Kita sind nicht erforderlich.

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

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden zur Offenlage im Rechtsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Die Planstraße wird über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 6,00 m, gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), verfügen, Begegnungsverkehr ist ohne Schwierigkeiten möglich.

Für dreiaxelige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlagen werden am Ende der Stichstraßen hergestellt.

Aus dem Plangebiet heraus verläuft in nordöstliche Richtung ein bestehender Wirtschaftsweg. Dieser wird künftig erhalten bleiben und ist in Verlängerung der Einfahrt in den östlichen Gebietsteil erreichbar. Es erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Wirtschaftsweg) zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Weges.

Westlich der L 50 durchquert ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Dieser kann aufgrund der Erschließungs- und Parzellierungskonzepts nicht erhalten werden. Stattdessen werden die umgebenden Flächen im Außenbereich zukünftig durch den westlichen Teil des Plangebietes erreichbar sein. In Verlängerung der Wendeanlage wird ein Wirtschaftswegestück hergestellt, welches an das vorhandene Wirtschaftswegenetz außerhalb des Geltungsbereiches anschließt. Auch dieses neue Wegestück wird sodann als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Der bestehende Rad- und Fußweg entlang der Talstraße / L 50 wird im Bebauungsplan übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ übernommen.

Die zwischenzeitlich im Zuge des Ausbaues der Talstraße (L 50) hergestellte Verschwenkung des Straßenkörpers der Talstraße und des kombinierten Geh-/Radweges im Bereich zwischen der geplanten Kindertagesstätte und der Dreyshalle wird bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

5.9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, innerhalb der ein Bereich zur Oberflächenwasserrückhaltung verortet ist.

Weitere öffentliche Grünstreifen, die zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen verlaufen entlang der östlichen Seite der L 50.

Auf der westlichen Seite der L 50 werden insgesamt drei Bereiche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, innerhalb derer Mulden zur Notentwässerung im Fall von Sturzfluten in südwestliche Richtung vorgesehen werden. Auf die weitergehenden Ausführungen in Kapitel 4.5 wird verwiesen.

Ferner werden die Grünstreifen entlang des vorhandenen Rad- und Fußweges parallel zur L 50 in den Bebauungsplan übernommen.

5.10. Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen – Notwasserwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf der Ost- und der Südseite der geplanten Kita ist eine Mulde zur Notentwässerung von Starkregen und Sturzfluten vorgesehen. Bei einer geplanten Breite von ca. 5,00 m und einer Tiefe von 1,00 m beträgt der Querschnitt des Wasserweges über 6,50 m². Hierüber können eventuelle Sturzfluten aus der Talstraße schadlos um die erhöht zu errichtende KiTa in Richtung Schorbach geleitet werden.

Die Straßenplanung zur inneren Erschließung im WA ist so angelegt, dass sämtliche Verkehrsflächen als Notwasserwege dienen und Sturzfluten schadlos abgeführt werden können. In Verlängerung der nördlichen Wendeanlage im geplanten WA westlich der Talstraße wird ein 3 m breiter Muldengraben (ca. 40 cm tief) als Notwasserweg aus dem Baugebiet heraus vorgesehen.

Entlang der Grenze zur Gärtnerei im Süden des Geltungsbereiches entsteht im Rahmen der Erschließung des Westteils des WA ein Höhengraben, welcher ebenfalls als Notwasserweg in Richtung Westen ausgebildet ist.

Die drei o. g. Fließwege zur Notentwässerung werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen“ festgesetzt.

Der Ableitungsweg für Oberflächenwasser ist hier entsprechend des Konzepts zur Starkregenvorsorge (s. Kapitel 4.3.2) zu sichern. Hierbei muss das Gelände so modelliert werden, dass das Oberflächenwasser in Fließrinnen entsprechend in die vorgesehenen Rückhaltungen abläuft.

5.11. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs betreibt der Zweckverband Wasser-Versorgung Eifel-Mosel in den Flurstücken 17/3, 18/3, 22/4, 26/6, 27/1 und 27/2, Flur 10 eine Hauptwasserleitung GGG ZM DN 300 mit einschließlich erforderlicher Steuerkabel.

Es wird ein Sicherheitsabstand zu den Leitungen von 8,00 m, d. h. ausgehend von der Wasserleitung links und rechts 4,00 m (oberirdisch) und im Erdreich (unterirdisch) 4,00 m, d. h. ausgehend von der Wasserleitung links und rechts 2,00 m berücksichtigt, so dass im Havariefall Arbeiten mit Baggern an der Wasserleitung gewährleistet werden können. Im Bebauungsplan werden mit „LR“ Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind. Ein jeweils einseitiger Schutzstreifen von 4,0 m ist bei der Abgrenzung der Leitungsrechte mit beachtet.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet sowie Bäume oder Gehölze angepflanzt werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden.

Des Weiteren verläuft ein Mischwasserkanal an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Bei dieser Leitung wird ein Schutzstreifen von jeweils 1,50 m rechts- und linksseitig der Leitung berücksichtigt.

In Verlängerung der Wendeanlage im östlichen Plangebietsteil wird ein weiteres Leitungsrecht eingetragen. Darin wird ein neuer Schmutzwasseranschluss an das Grundstück Talstraße 16a verlegt. Auch dort umfasst der Schutzstreifen jeweils 1,50 m rechts- und linksseitig der künftigen Leitung.

5.12. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 50 durchquert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Geräuscheinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden durch den Kfz-Verkehr auf der L 50 prognostiziert und beurteilt.

Zum Schutz von innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässigen störempfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Dimensionierung von passiven Maßnahmen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 ermittelt. Diese sind in einer Beikarte 1 auf der Planurkunde dargestellt. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach der Nutzung des Raumes und dem sogenannten „Maßgeblichen Außenlärmpegel“. Mindestens einzuhalten sind dabei 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Schutz vor Gewerbelärm im WA östlich der L 50:

Nach den Regelungen der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms an den maßgeblichen Immissionsorten 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einzuhalten. Gegenüber der Zufahrt zum Hof der Gärtnerei werden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Darum werden im Bereich von 2 Grundstücken offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Nacht ausgeschlossen (s. auch Darstellung „S2“ in der Beikarte 3 auf der Planurkunde).

In den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind dann fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 40 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 40 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Außerdem können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die TA Lärm – nach einer Änderung - zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen als die vorstehend geschilderten trifft.

Schutz vor Gewerbelärm im WA westlich der L 50:

Am Tag sind westlich der L 50 bis zu einem Abstand von ca. 10 m zum Gärtnereigelände Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) zu erwarten.

Zur Abschirmung der Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden durch den Betrieb der Gärtnerei wurde Lärmschutzmaßnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:

Mit einer 40 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand wird bei den von der Überschreitung des Immissionsrichtwertes betroffenen Grundstücken der Immissionsrichtwert von 55dB(A) am Tag eingehalten. Die Lärmschutzwand wird als aktive Schallschutzmaßnahme sodann im Bebauungsplan festgesetzt.

Dennoch sind zum Schutz vor Gewerbelärm Maßnahmen oberhalb des Erdgeschosses erforderlich.

In der in der Beikarte 2 auf der Planurkunde mit „S1“ gekennzeichneten Fläche sind offenbare Fenster von im Tagzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (insbesondere Wohn-, Kinderzimmer) oberhalb des Erdgeschosses darum nicht zulässig.

Ausnahmsweise können offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen jedoch zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. verglaste Balkone, der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

Außerdem können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die TA Lärm – nach einer Änderung - zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen trifft.

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Ebenso gilt dies für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt und ist Teil des Umweltberichts. Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen und den sonstigen getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen die im Folgenden erläuterten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Boden, Natur und Landschaft ausgehen.

Maßnahmen im Plangebiet:

- Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 10 LBauO)

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche z.B. Zufahrt, Zuwegung, Stellplätze, o.ä. dies erfordert und zugleich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Hierdurch bleibt die Bodenfunktion erhalten und die Versickerungsrate wird gefördert.

- Geländemodellierung

Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken oder den Retentionsanlagen bzw. für dauerhafte Straßenböschungen, sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von jeweils 1,5 m Böschungen oder Stützmauern mit mindestens 0,5 m breiten Terrassen / Bermen zu staffeln. Überdimensionierte Maueransichten werden somit verhindert sowie eine sanfte Geländemodellierung begünstigt.

- Artenschutz – Gehölzerhalt / Gehölzrodung

Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus und entlang der Landesstraße L 50 unter besonderer Beachtung der Sicherheitsbestimmungen des Zweckverband Wasser-Versorgung Eifel-Mosel im Bereich der Hauptwasserleitung zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Artenschutz – Beleuchtung

Für die insektenschützende Beleuchtung der Straßen, Wege und der Kindertagesstätte mit Freiflächen sind insektenschützende Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K zu verwenden. Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. Außerdem sind im Bereich der KITA Bewegungsmelder zur Beleuchtung der Wege und Freiflächen anzubringen.

- Ausgleichsmaßnahme A 8 - Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung

Alle Arten von Dächern (auch geneigte Dächer) sind flächig und mindestens extensiv zu begrünen. Von dieser Begrünungspflicht ausgenommen sind Bereiche, die für Anlagen zur Warmwasserbereitung, zur Energiegewinnung, haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Dachfenster, o.ä. genutzt werden.

Alternativ dazu können zusätzlich zu festgesetzten Gehölzpflanzungen (s. Ausgleichsmaßnahme A 9) je angefangene 150 m² nicht begrünter Dachfläche je ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein mittelgroßer Laubstrauch auf dem betreffenden Baugrundstück gepflanzt werden.

Auf Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Sie schließen sich nicht gegenseitig aus.

- Ausgleichsmaßnahme A 9 – Baumpflanzungen

Auf den im B-Plan dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Von diesen Standorten kann um +/- 3 m parallel zur Grundstücksgrenze abgewichen werden.

- Allgemeine Vorgaben für Gehölzpflanzungen

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden. Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten.

Die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Bei Verlust oder Abgang von Gehölzen ist in der folgenden Pflanzperiode einfacher artgleicher Ersatz anzupflanzen.

5.14. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung können die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht in Gänze im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf den Umweltbericht und die Bilanzierung wird hier verwiesen.²

Der Verlust von Böden ist nicht vermeidbar, die verloren gegangenen Funktionen sind aber durch Umsetzung von örtlichen Maßnahmen bzw. durch Maßnahmen auf externen Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde im Sinne der Naturschutzgesetze kompensierbar.

Die geschützten Grünländer innerhalb des Plangebietes sind von Verlust betroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Ausnahme von den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gestellt, der eine Inanspruchnahme des geschützten Grünlandes ermöglicht. Als Ersatz kann in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch gezielte Maßnahme der gleiche Biotoptyp wiederhergestellt werden, wie der, der in Anspruch genommen wird.

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

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und die Neubebauung verträglich dort hinein zu integrieren. Andererseits sollen die neuen Baustrukturen an die bestehenden angepasst sein und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen.

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 definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen.

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. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet, um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

6.1. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden im WA sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer, Mansarddächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Das Flachdach ist mittlerweile aus Klimaschutzgründen (Kühlung durch Dachbegrünung, die auch Nahrungs- und Lebensraum für Insekten ist, maximale Nutzfläche für Anlagen zur solarenergetischen

² Vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2025): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis „Im Schwertfeld“. Begründung – Teil 2. Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz. Minheim

Nutzung) als Dachform nicht außen vor zu lassen, auch wenn es nicht der dominierenden Dachlandschaft von Dreis in Gänze entspricht. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde im Plangebiet auch Flachdächer zuzulassen. Der Planbereich liegt ferner am Rand des eigentlichen Dorfkerns mit ortsbildprägender, historischer Bausubstanz, für den der Fokus der Dorferneuerung gilt. Der Bereich hat keine Bedeutung für die Prägung des eigentlichen Dorfkerns.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung im WA gelten nicht für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze oder Garagen.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum festgesetzt. In Anlehnung an die bestehenden Dachfarben der Ortslage werden ausschließlich nicht hochglänzende Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in den Farben Grau, Grauschwarz, Braun oder Rotbraun zulässig sein. Dacheindeckungen aus nicht glänzendem Metall sind ebenfalls zulässig. Die Festsetzung zur klimaschützenden Dachbegrünung ist zu beachten.

6.2. Fassadengestaltung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert daraufgelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Ähnlich wie die Dachgestaltung spielt auch der Aspekt der Fassadengestaltung eine wichtige Rolle für ein stimmiges Gesamterscheinungsbild innerhalb des Baugebietes. Aus diesem Grund werden gestalterische Festlegungen hinsichtlich der regionaltypischen Fassadenausbildung in den Bebauungsplan aufgenommen und dementsprechend Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen. Holzverkleidungen an der Fassade fallen nicht unter diese Einschränkung.

6.3. Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

Damit Konflikte im ruhenden Verkehr und Behinderungen im Straßenraum durch parkende Fahrzeuge vermieden werden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

6.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke, d. h. Flächen, die nicht für Wohngebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, flächig zu begrünen. Flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o. ä.) oder sonstigen Baustoffen (z. B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundener, voll- oder teilversiegelndem Untergrund (z. B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) sind nicht zulässig.

Auf diese Weise werden auch entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ziel ist auch Schotter-/Kiesgärten auf den gesamten Grundstücken zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung im Plangebiet führen.

6.5. Einfriedungen

Für die äußeren Einfriedungen der Grundstücke zur freien Landschaft wird eine Festsetzung getroffen, die ein verträgliches Einfügen in die umgebende Landschaft begünstigt. Folglich sind unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen für vorhandene unterirdische Leitungen nur Laubhecken, Natursteinmauern (keine Gabionen), Holzzäune oder blickdurchlässige, mit standortgerechten Laubsträuchern oder Rankpflanzen begrünte Maschendraht- und Gitterzäune zulässig. Folglich werden lediglich begrünte Einfriedungen umgesetzt oder orts- und landschaftsbildtypische Materialien wie Holz und Naturstein zum Einsatz kommen.

6.6. Staffelgeschosse

Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse im WA wie ein zusätzliches 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse, die zwar 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, aber nicht allseitig von den Gebäudeaußenwänden zurückspringt, nicht zugelassen. Bei künftigen Bauvorhaben muss ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss an allen Gebäudeseiten mindestens 1,25 m von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

Dies gilt nicht innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf. Dort wird die Gebäudeoberkante niedriger festgesetzt als im WA, so dass eine optische Dreigeschossigkeit durch ein zusätzliches nicht-Vollgeschoss gar nicht erst entstehen würde.

7. Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms

Durch 2 m hohe, schalltechnisch wirksame Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen im WA entlang der L50 lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen in den Gärten und Freibereichen und im Erdgeschoss der geplanten Gebäude deutlich reduzieren. Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen und das Verbot von baulichen Anlagen und Bepflanzungen innerhalb dieser sind dabei zwingend zu beachten

7.2. Biotopschutz

Die ans Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe (Verortung s. Bestandsplan - Umweltbericht) sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung ausgelöst werden, zu schützen.

7.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 7, die nicht Bestandteil des B-Planes sind, können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Reallast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

7.4. Artenschutz

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sollten möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.

Für eine insektenschützende Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:

- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

7.5. Gehölzpflanzungen

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.

Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

7.6. Schutz von Pflanzenbeständen

Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

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

7.7. 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.

7.8. Radonpotenzial

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.

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 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.

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.

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.

Die Untersuchungen sollten auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

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.

7.9. 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, zwischenzulagern. 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.

7.10. 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.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> verfügbar.

7.11. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7.12. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan i. V. m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zu den Einzelbauvorhaben ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig und bedingt durch die räumliche Nähe zur Salm und zum Schorbach sowie der Lage in dessen Einzugsgebiet können oberflächennahe Grundwasser- / Schichtwasser- / Hangwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden, daher sind

- alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören,
- alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer zu beachten,
- auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

7.13. Starkregenereignisse

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Im Fall eines Starkregenereignisses (Starkregenindex (SRI) 7) kommt

es zu stärkeren Abflüssen auf der Westseite der L 50 mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 – 1,0 m/s oder gar 1,0 – 2,0 m/s. Eine geringere Abflusskonzentration mit maximal 0,5 m/s ist auf der Ostseite der L 50 dargestellt (s. Abbildung 12).

Der Starkregenabfluss im Süden des östlichen Teils des Neubaugebietes, wie in den Karten zum Starkregenabfluss dargestellt, konnte so in der Wirklichkeit nicht verifiziert werden. Nach örtlicher Kontrolle durch den Entwässerungsplaner und dessen Rücksprache mit den Anliegern der Hausnummern 14A und 14B fließt sämtlicher Starkregen zwischen den Gebäuden in Richtung L50 ab. Der Starkregenabfluss aus dem Außengebiet wird durch vorhandene Einfriedungen und Hochbordanlagen nicht hinter das Haus 14A geführt, da ansonsten auch der Keller überflutet würde. Dies ist bisher in der Vergangenheit nie geschehen. Auch nicht bei den Extremfluten im Sommer 2021 als die Salm und der Schorbach das Dorf stark überflutet haben.

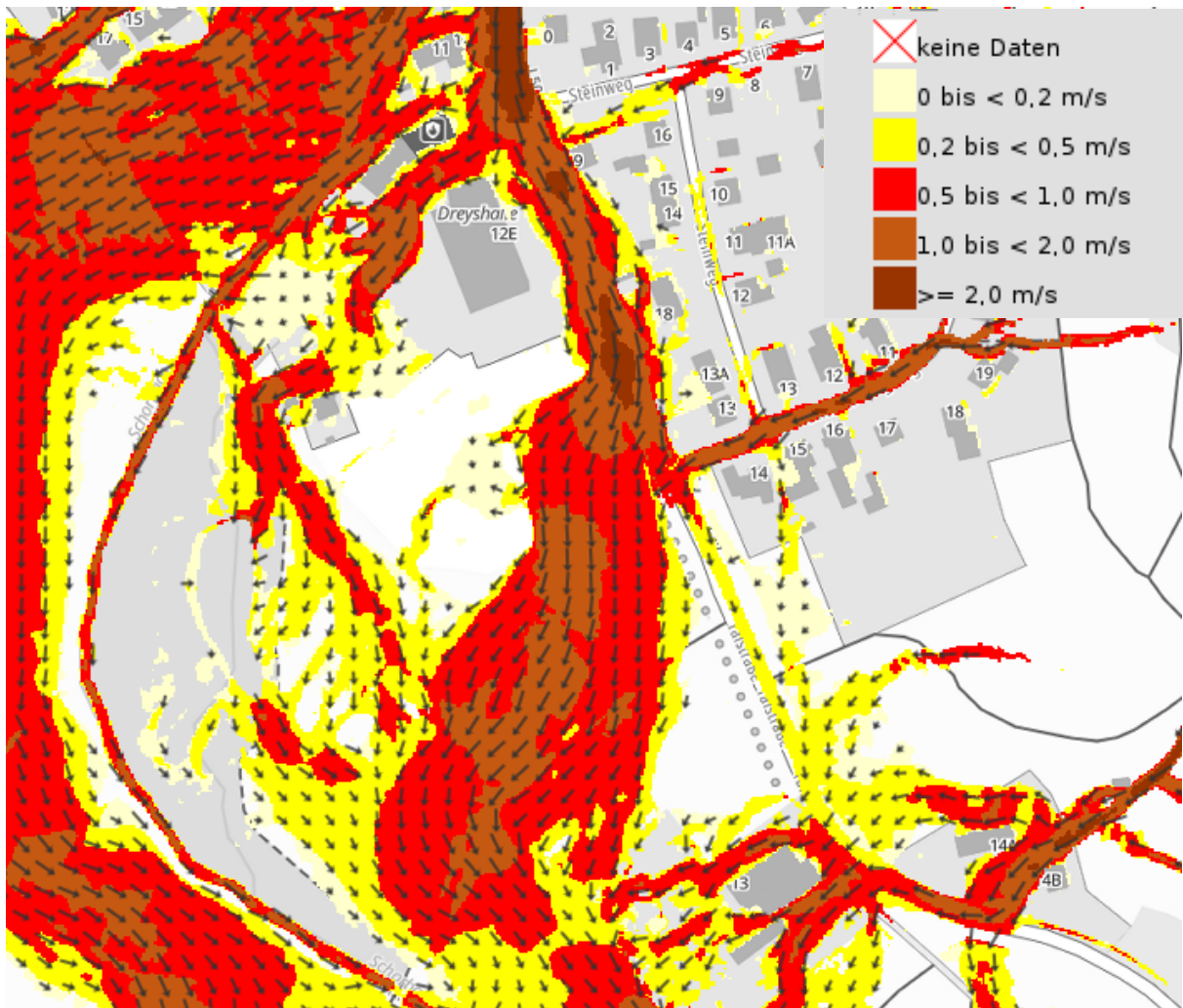


Abbildung 12: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Bei den gegebenen Geländebedingungen kommt im Bereich der geplanten Kita und des WA auf der Westseite der L 50 zu Wassertiefen bis zu 50 cm. Im WA auf der Ostseite der L 50 werden im geplanten WA Wassertiefen bis zu 30 cm erwartet (s. Abbildung 13).

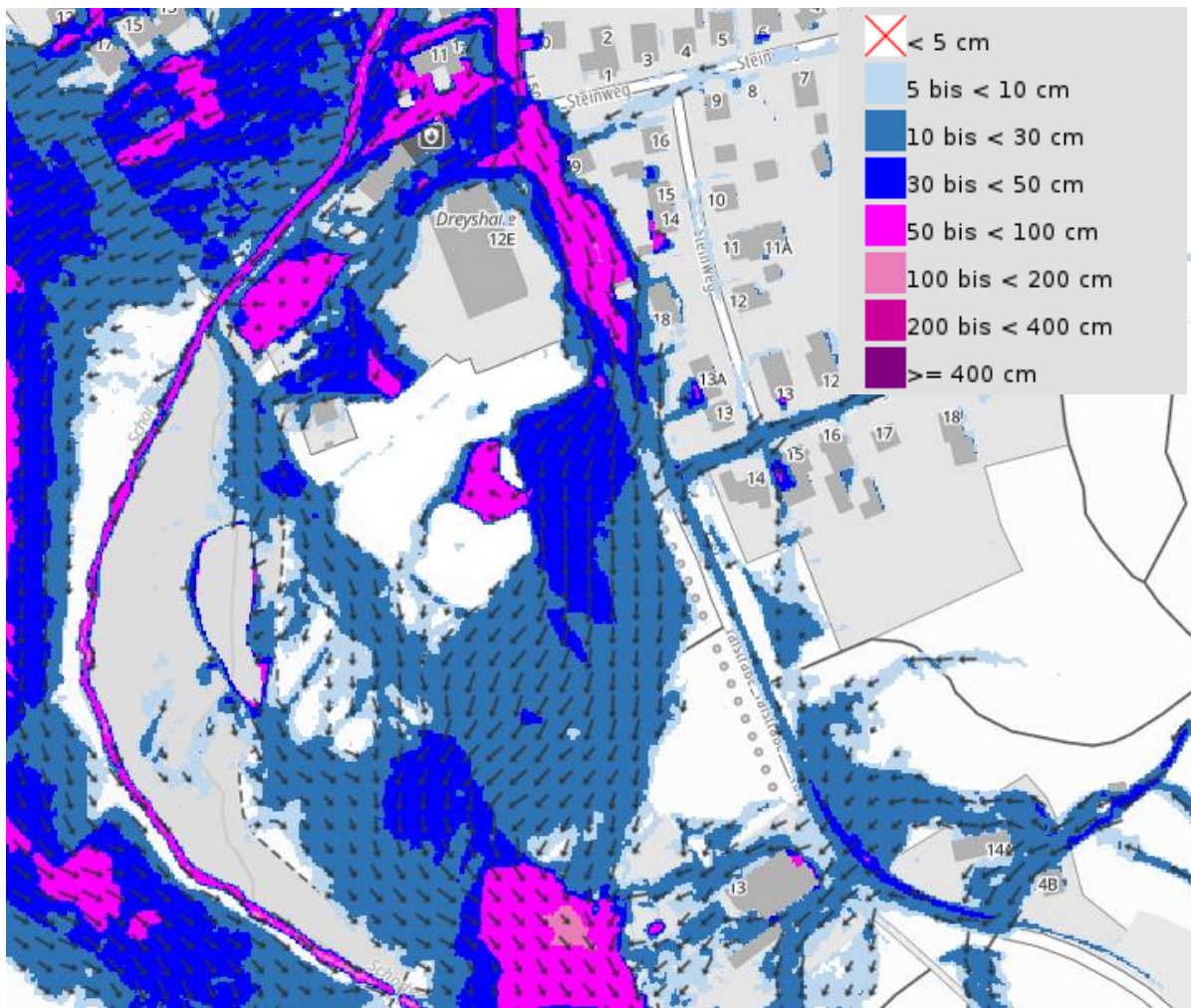


Abbildung 13: Wassertiefen SRI7 (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Zur Vermeidung von Gefährdungen bei Starkregen werden im Bebauungsplan sowie der Entwässerungskonzeption Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Abflusskorridore/Notwasserwege
- Planung von Straßenachsen und deren Gradienten sowie Querneigungen
- Anhebung des zukünftigen Geländes
- Festsetzung eines Mindestniveaus von EGFFB

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,

- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- Außenanlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingängen bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge in Mainz, oder den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

7.14. Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gedrosseltem Ablauf (0,2 l / sec) zu versehen, der unbeschadet Dritter zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die neuen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Höhe der Drossel und Möglichkeit der Ableitung des Überlaufes sind frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.

Bei der Brauchwassernutzung sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung, die über das Bewässern des Gartens hinausgeht, ist den VG-Werken anzuzeigen. Die hierdurch in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage gelangte Wassermenge sollte durch Wasserzähler oder Abwassermesser gemessen werden.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

7.15. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung

Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und die Baumschule kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

7.16. Immissionsschutz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohnhaus), die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ des LAI vom 28.08.2023 (3. aktualisierte Fassung), herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

7.17. 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 Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

7.18. Brandschutz

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Die Wasserversorgung ist mehr als ausreichend, so dass der Grundsatz von 48 m³/h verfügbar ist.

In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN 3221 bzw. DIN 3222) anzuordnen.

Entsprechende Maßnahmen zum Brandschutz sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und im Planvollzug sicher zu stellen.

Der Nachweis der brandschutzrechtlichen Bestimmungen für die Kita ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7.19. Klimaschutz

Für Bodenbefestigungen / Beläge (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze, Terrassen) sollten helle oder aufgehellte Deckschichten verwendet werden.

Für Fassaden sollten verwendet werden

- flächige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Anstriche in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und einem hohen Hellbezugswert (HBZ) oder
- Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.).

Die Stromversorgung sollte möglichst emissionsfrei erfolgen.

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, zur Steigerung der Energieeffizienz und Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs im Rahmen der Gebäudeeinrichtung sind zu favorisieren.

Zur bestmöglichen Ausnutzung der Sonnenenergie (Dach oder Fassaden) wird empfohlen, die Gebäude entsprechend auszurichten.

Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

Auf fossile Brennstoffe sollte verzichtet werden.

Der öffentliche Nahverkehr sollte - auch durch Neuanlage von Haltestellen - gestärkt werden.

7.20. Bestandsleitungen (Elektrische Versorgung und Telekommunikation)

Westnetz betreibt im Bereich des geplanten Neubaugebietes bzw. direkt angrenzend Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich ferner Telekommunikationsanlagen der Westconnect.

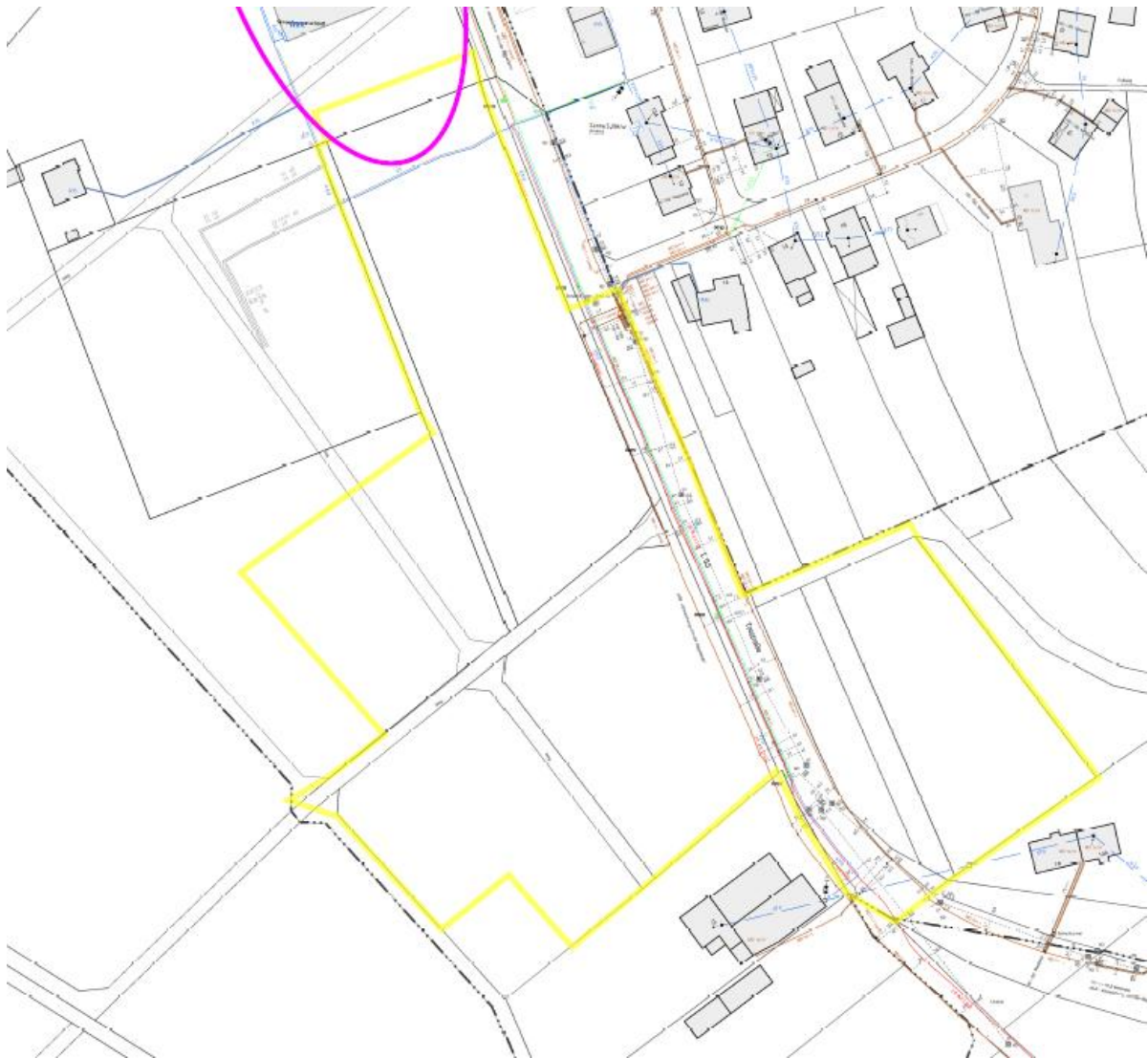


Abbildung 14: Lageplan mit Verlauf von Bestandsleitungen der Westnetz GmbH

Für die Mittel- und Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Sollten Änderungen an Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

7.21. Private Abwasserhebeanlage

Für Kellergeschosse, die unterhalb der Tiefe der Schmutzwasserleitungen liegen und die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, werden aufgrund der nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals private Abwasserhebeanlagen erforderlich, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

7.22. Einfriedungen entlang der L 50

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 50 ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

7.23. Leuchtstandorte an Verkehrsflächen

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage in südliche Richtung. Die bauliche Nutzung wird fortgeführt, so dass es zu einem Lückenschluss zwischen der Dreyshalle und der Bebauung Unterm Burgberg sowie der Gärtnerei und der Baumschule kommen wird.

Die künftigen Gebäude werden sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Die Belange des Schallschutzes können erfüllt werden, so dass die geplante Wohnnutzung durch bestehende Freizeit- und Gewerbenutzungen im direkten Umfeld nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig bestehende gewerbliche Nutzungen nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden.

Sowohl die Ortsgemeinde als auch die privaten Bauherren werden/müssen erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz ergreifen. Dies bezieht sich insbesondere auch auf den Verkehrslärm.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds wird der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen enthalten, 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 – unter Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen - für das Plangebiet eintreten wird.

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

Gefahren durch Sturzfluten können mit der vorliegenden Planung vermieden werden.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] die Belange [hier Klimaschutz], die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“ Bei (reinen) Angebots-Bebauungsplänen besteht keine Ermittlungspflicht aus §§ 1 Abs. 5 S. 2, Abs. 6 Nr. 7a, 1a Abs. 5 BauGB ableitbar. Aus den reinen Gebietsfestsetzungen lassen sich keine Rückschlüsse auf die dort später realisierten Vorhaben und Nutzungen ziehen, um die damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen hinreichend konkret ermitteln zu können.

Im Bebauungsplan sind neben treibhausgasverursachenden Vorhaben und Nutzungen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen festgesetzt. Dies sind im vorliegenden Bebauungsplan:

- Gehölzerhalt
- Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung
- Baumpflanzungen

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.

9. Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, aktive Schallschutzmaßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

10. Planungsalternativen

Zur Prüfung potentieller Baugebiete wurde 2017 eine Machbarkeitsstudie für drei mögliche Baugebiete erstellt, wobei hier bei der Fläche "Im Schwertfeld" die Fläche westlich der L 50 noch nicht berücksichtigt war. 2018 wurde eine naturschutzfachliche Bewertung dieser Entwicklungsbereiche vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass nur die Fläche "Im Schwertfeld" (östlicher Teil) keine naturschutzfachlichen Bedenken aufwies. Daher hat sich die Gemeinde 2019 dazu entschieden, für eine Teilfläche „Im Floß“ (außerhalb der geschützten Grünländer) und die östlich der Straße gelegene Teilfläche „Im Schwertfeld“ Bebauungspläne aufzustellen.

Für die Planung „Im Floß“ wurde ein B-Plan vorbereitet und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der Intervention der SGD Nord und des Starkregenereignisses im Juli 2021 (Fläche war überflutet), hat die Ortsgemeinde das B-Plan-Verfahren „Im Floß“ eingestellt, da keine Aussicht auf eine Realisierung der Planung besteht (Beschluss vom 28.10.2024).

Für das Plangebiet „Im Schwertfeld“ hat die Ortsgemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst, da auch die Thematik "Schwellenwerte – Tauschflächen" auf FNP – Ebene gelöst werden kann. Der Verlust an potentiellen Baugrundstücken „Im Floß“ soll durch die Vergrößerung des Plangebietes „Im Schwertfeld“ auf die Flächen westlich der L 50 ausgeglichen werden.

Sowohl seitens des LBM, als auch des Immissionsgutachtens liegen keine Ausschlussgründe für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen vor.

Mit dem Beschluss im Bereich des Bolzplatzes die künftige Kita zu bauen, wird außerdem ein baulicher Lückenschluss zwischen der Dreyshalle und dem neuen WA entstehen. Der Standort ist aufgrund der

Nähe zum Salmpark sowie den öffentlichen Parkplätzen an der Dreyshalle sehr gut für eine Kita geeignet.

Die geschützten Grünländer innerhalb des Plangebietes (WA) sind von Verlust betroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Ausnahme von den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gestellt, der eine Inanspruchnahme des geschützten Grünlandes ermöglicht. Als Ersatz kann in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch gezielte Maßnahme der gleiche Biotoptyp wiederhergestellt werden, wie der, der in Anspruch genommen wird.

Die Ortsgemeinde hat - auch dank der Anerkennung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Bewertungen im Rahmen durchgeführter fachlicher Beratungen – prioritär alle „unproblematischen“ Baugebiete zwischenzeitlich erschlossen. Jetzt ist die Ortsgemeinde in der Situation, dass sie um die Einwohnerzahl im Ort gleichbleibend zu halten und die Infrastrukturen zukunftsfähig sichern zu können, auch in problematischere Bereiche hineinplanen muss.

Aktuell werden seitens der Ortsgemeinde zum vorgesehenen Plangebiet keine Planungsalternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen gesehen, die aufgrund der raumordnerischen Funktion als "W-Gemeinde" und im Sinne der BauGB Novelle v. 23.06.2021 zur Mobilisierung von Wohnraum in hohem öffentlichem Interesse ist.

Dreis, den

(Siegel)

.....
Christoph Thieltges
- Ortsbürgermeister -