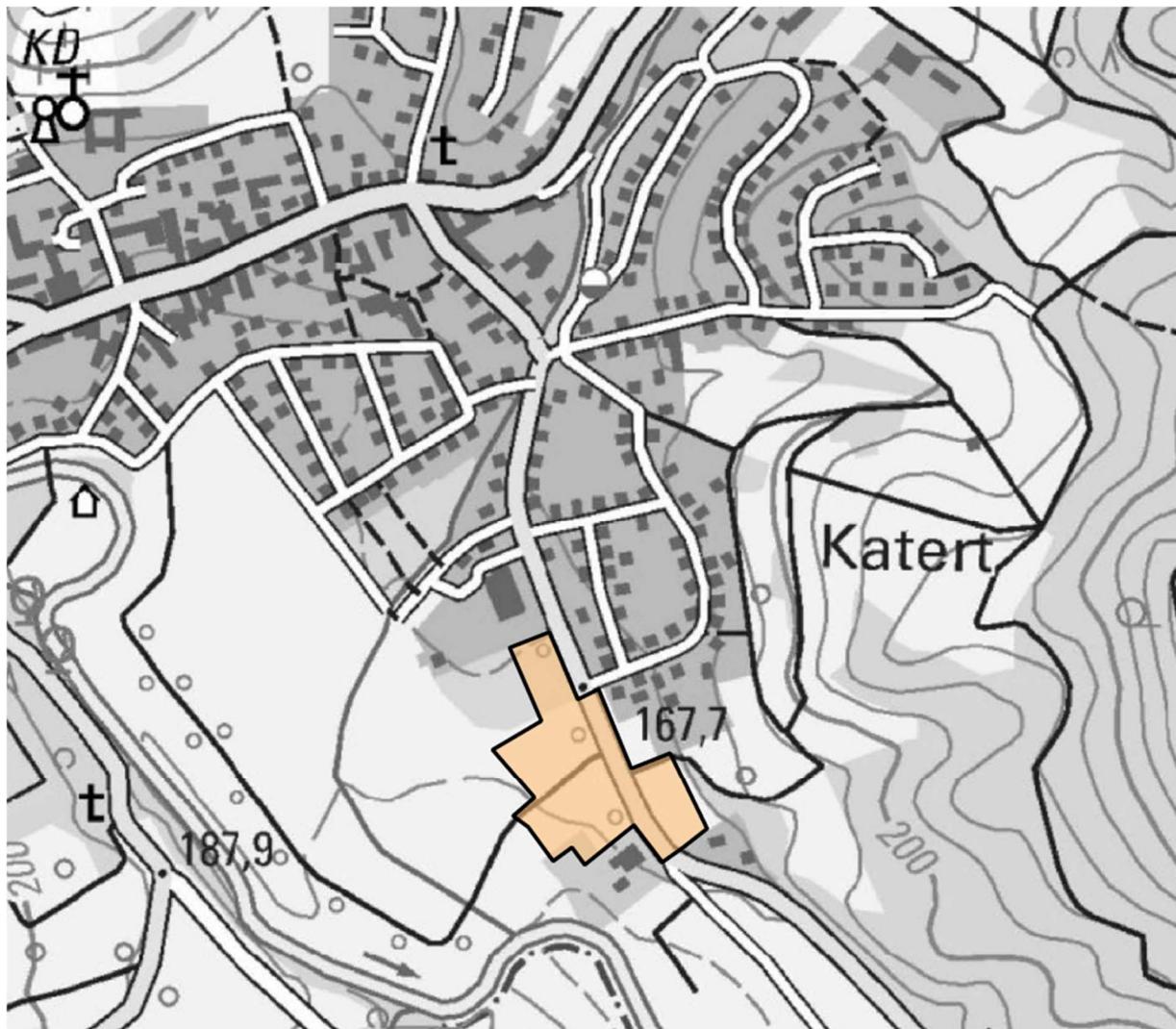


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis

Teilgebiet „Im Schwertfeld“

- Begründung -



Stand: Entwurf für frühz. Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Bestandssituation.....	4
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
2.3. Bestehende Erschließung	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm	5
3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	6
3.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.4. Vorhandene Bebauungspläne	9
3.5. Schutzgebiete/-objekte.....	10
3.6. Lärmimmissionen	11
3.6.1. Beurteilung Verkehrslärmimmissionen	12
3.6.2. Geräuscheinwirkungen Bolzplatz	13
3.6.3. Gewerbelärmeinwirkungen	13
3.7. Bauverbotszone und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze	14
3.8. Starkregen, Sturzflutgefährdung	14
3.9. Archäologie.....	14
4. Planungskonzeption.....	15
4.1. Planung.....	15
4.2. Erschließung des Plangebietes	18
4.3. Ver- und Entsorgung.....	18
4.3.1. Medienseitige Erschließung.....	18
4.3.2. Wasserver- und –entsorgung	18
4.4. Umgang mit Starkregen und Sturzflutgefährdung	19
4.5. Schallschutzkonzept	20
4.5.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms	20
4.5.2. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	21
4.5.3. Bolzplatz.....	22
4.5.4. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm	22
4.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	23
5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1. Art der baulichen Nutzung	23
5.2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	23
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3.1. Grundflächenzahl / Grundfläche	24
5.3.2. Höhe baulicher Anlagen	24

5.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
5.5.	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
5.6.	Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen – Notwasserwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	25
5.7.	Immissionsschutz	26
5.8.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	27
6.	Hinweise und Empfehlungen	27
6.1.	Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms.....	27
6.2.	Schutz von Pflanzenbeständen	27
6.3.	Herstellung von Pflanzungen	27
6.4.	Bepflanzung.....	28
6.5.	Radonpotenzial.....	28
6.6.	Schutz des Bodens.....	29
6.7.	Baugrunduntersuchungen.....	29
6.8.	Altlasten	29
6.9.	Grund- und Oberflächenwasserbehandlung.....	30
6.10.	Starkregenereignisse.....	30
6.11.	Ressourcenschutz.....	33
6.12.	Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung	33
6.13.	Immissionsschutz	33
6.14.	Telekommunikationsleitungen.....	34
6.15.	Brandschutz.....	34
7.	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	34
8.	Kosten	35
9.	Planungsalternativen	35

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 Bauwilligen 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 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. 2,47 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 10:

13/7 (tw.), 15/2 (Tw.), 17/3 (tw.), 17/6, 17/7 18/3, 18/5 (tw.), 19/1 (tw), 20, 21, 22/4, 22/5, 26/4 (tw.), 26/6, 26/7, 26/8 (tw.), 26/12, 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 August 2017 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).

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 Gewässerlauf des Schorbaches bzw. zum Mündungsbereich des Schorbaches in die Salm führt. Entlang der westlichen Seite der Landesstraße verläuft eine Baumallee.

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

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 FFH-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.

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.

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).

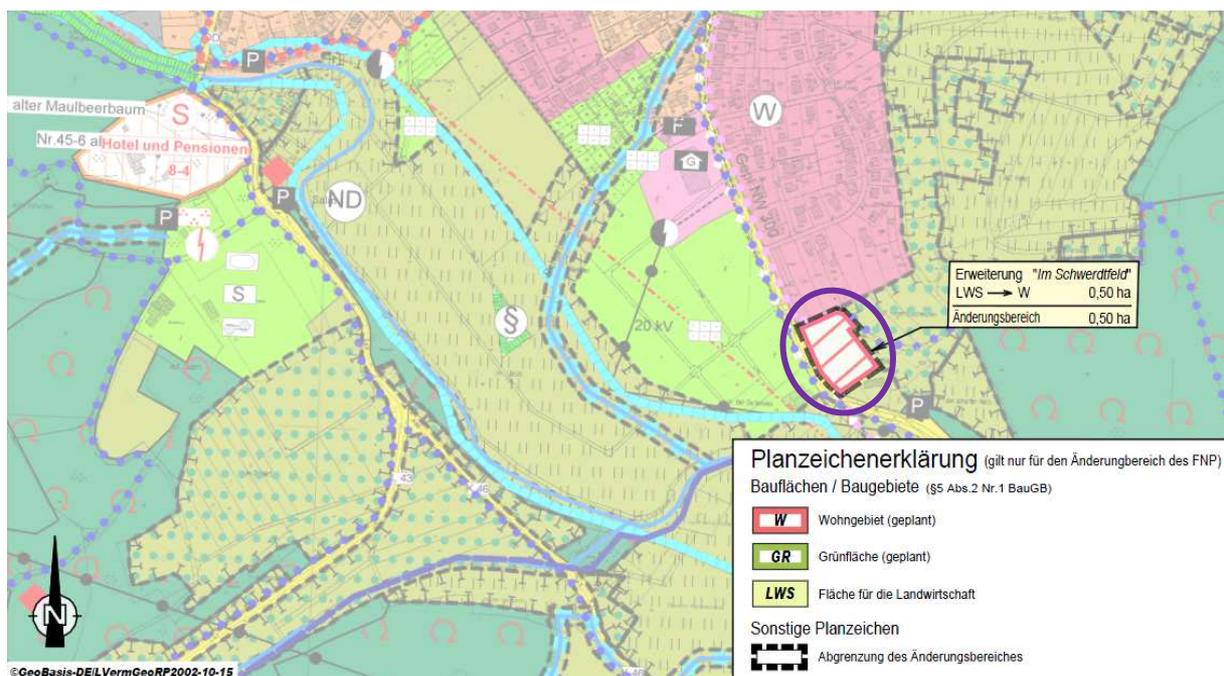


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land gem. der rechtskräftigen Sammel-Einzelfortschreibung, 2021 mit Ausweisung der Wohnbaufläche östlich der L 50

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).

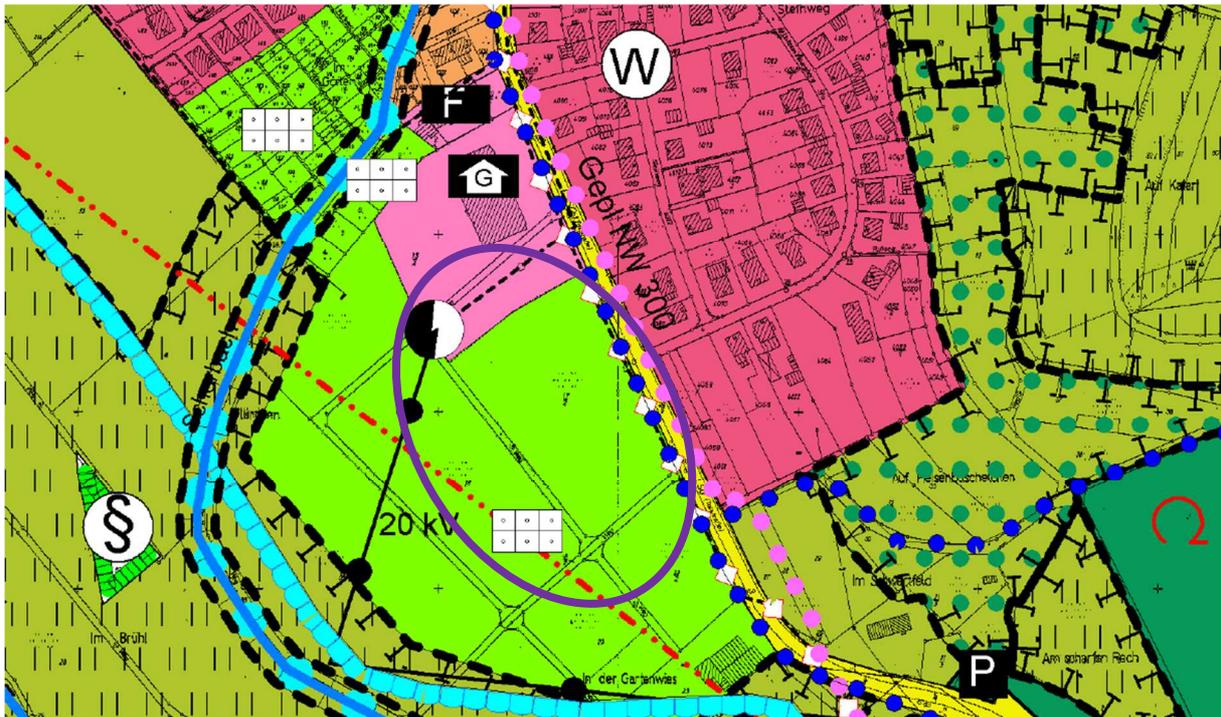


Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land i. d. Fassung der 5. Einzelfortschreibung

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).

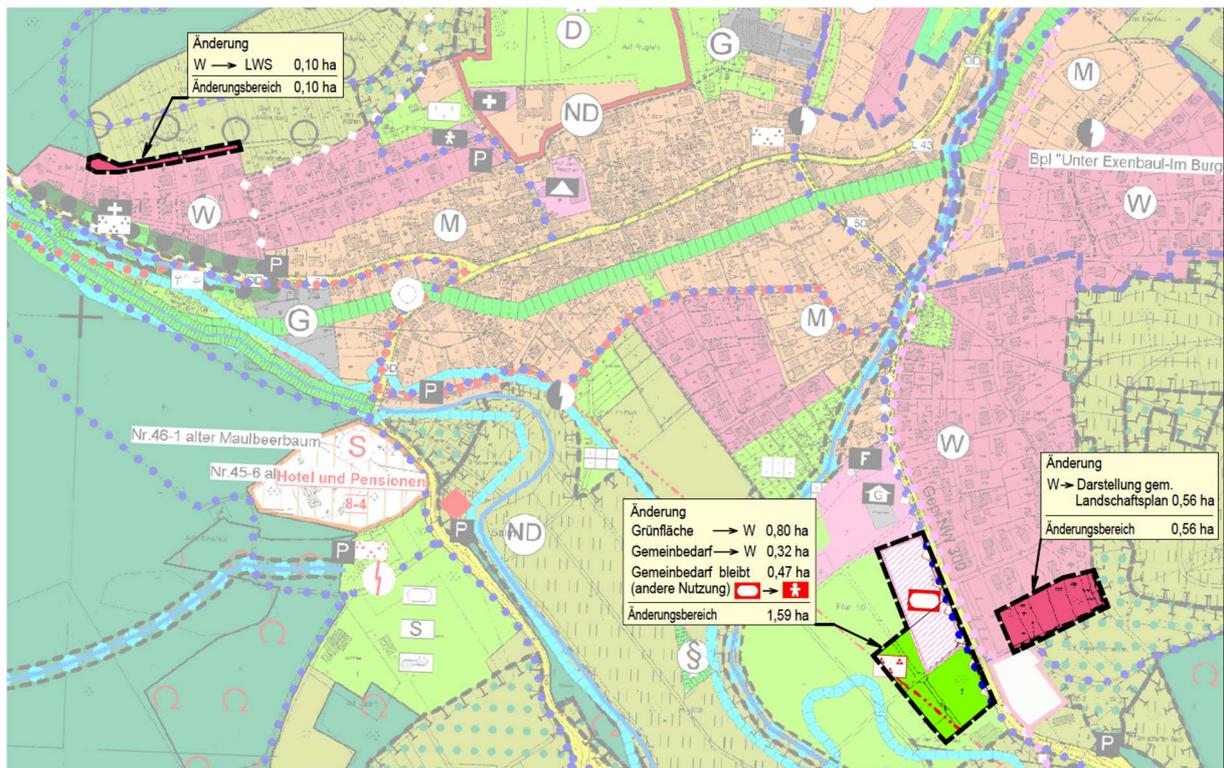


Abbildung 3: Kennzeichnung der Rücknahmeflächen (Wohnbauflächen) in der Gemarkung Dreis

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).

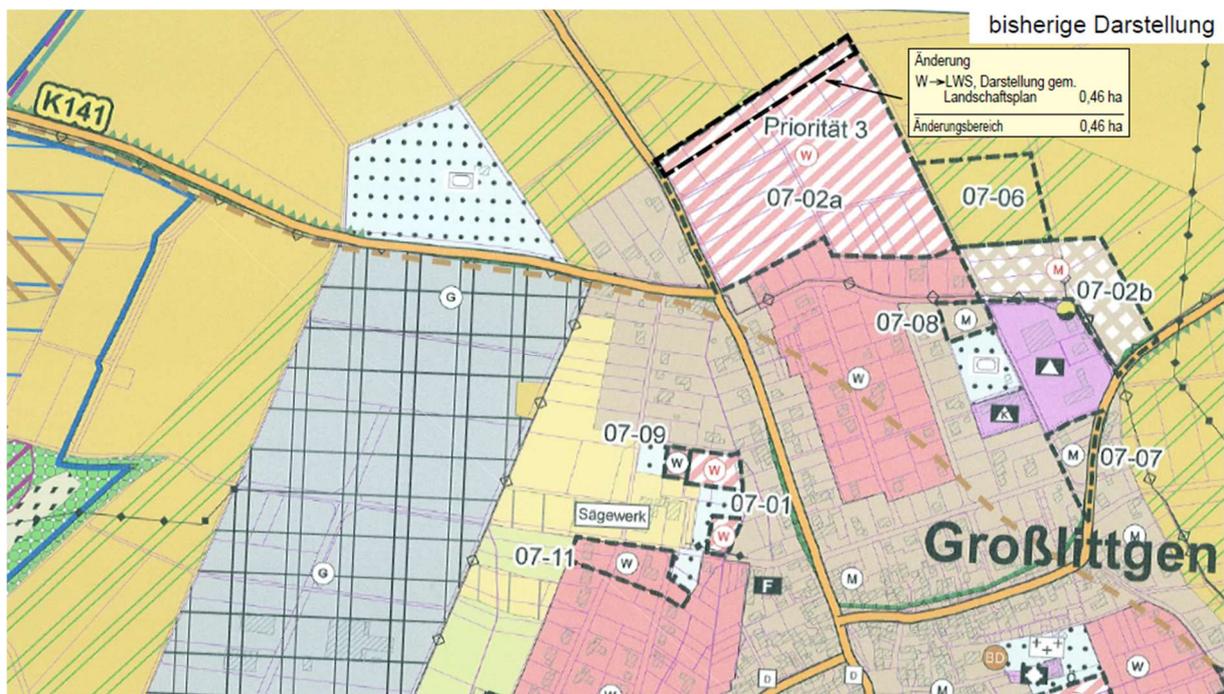


Abbildung 4: Kennzeichnung der Rücknahmeflächen (Wohnbauentwicklungsfläche) in der Gemarkung Großlittgen

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 im Rahmen der parallelen Einzelfortschreibung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita dargestellt werden.

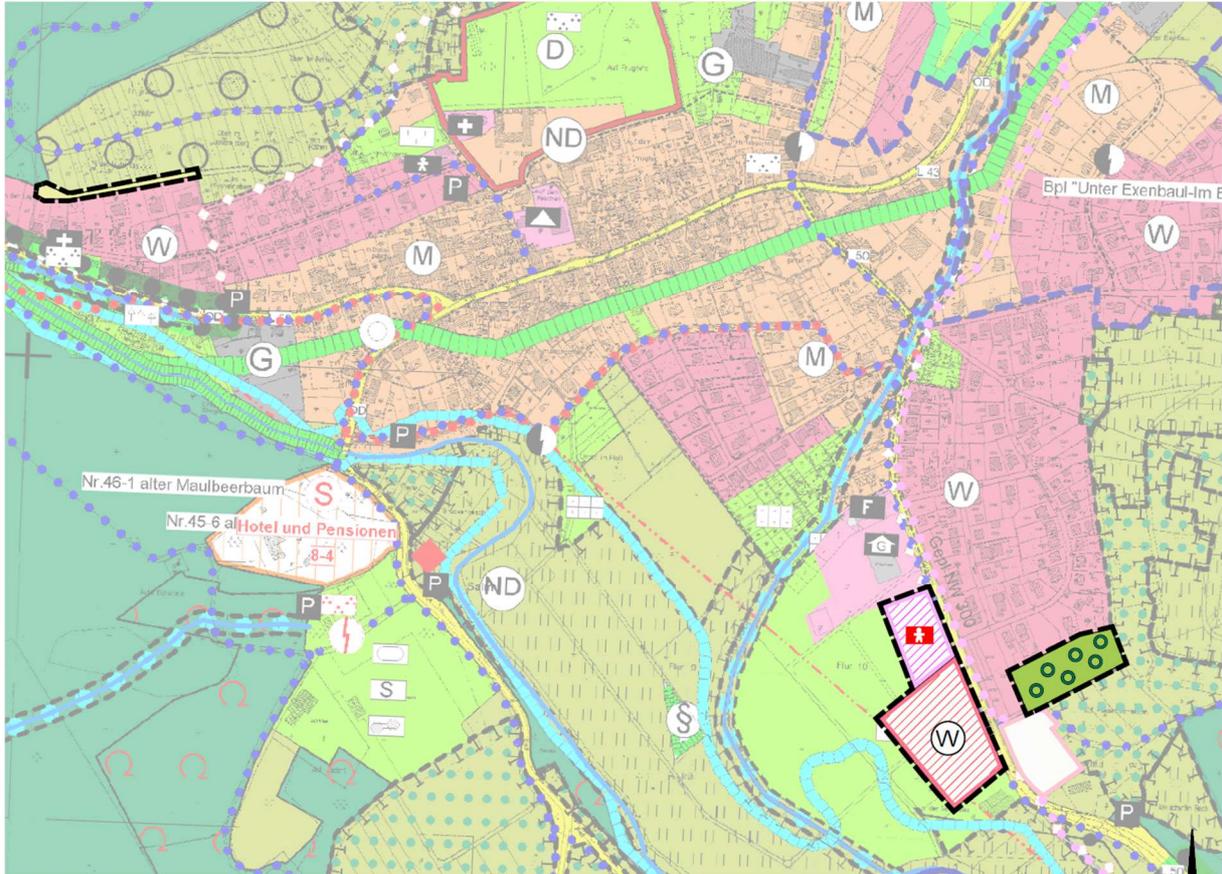


Abbildung 5: Entwurf des künftigen Flächennutzungsplans Ortslage Dreis gem. der 41. Einzelfortschreibung

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.

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“ (blaue Umrandung)

3.5. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Dreis im Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald 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 Zuge der Biotoptypenerfassung zum Umweltbericht im April, Mai und Juni 2021 wurde die Wiesenfläche des westlichen Teilbereiches als gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Glatthaferwiese mit Erhaltungszustand "B+" sowie als FFH-Lebensraumtyp 6510 "magere Flachland-Mähwiese" erfasst.

Außerdem stellt das Grünland im östlichen Plangebiet nach Auskunft des LfU im Zuge der landesweiten Grünlandkartierung (Nov. 2024, noch nicht final verifiziert) ebenfalls eine gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Glatthaferwiese mit Erhaltungszustand "B" dar, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 "magere Flachland-Mähwiese" zugewiesen wird.

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.

Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist möglich, wenn die, durch die Flächeninanspruchnahme zerstörten / beeinträchtigen Biotope, in gleicher Art und Weise an anderer Stelle wiederhergestellt werden können. Da durch den B-Plan "Im Schwertfeld" geschützte Biotope (hier geschützte Grünländer gem. § 30 BNatSchG / 15 LNatSchG) betroffen sind, stellt die Ortsgemeinde einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Mit einer vorweggenommenen "Generalausnahme", erlangt die Ortsgemeinde Rechtssicherheit im Hinblick auf die Zulässigkeit und Vollziehbarkeit ihres Planes¹.

Zum aktuellen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Vorentwurf) liegt noch kein finales Maßnahmenkonzept vor, mit dem auf geeigneten Flächen gleichgeartete Grünländern entwickelt werden können. Es gibt 4 Bereiche in der Gemarkung Dreis für die eine Eignung vorliegt, diese reichen aber vom Umfang noch nicht aus. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Suchraum für geeignete Flächen auf Nachbargemarkungen ausgeweitet. Derzeit sind mögliche Flächen ermittelt und die Verfügbarkeit der Flächen wird geprüft.

3.6. Lärmimmissionen

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

- Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch Kfz-Verkehr auf der L50,
- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch die Nutzung des Bolzplatzes,
- Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb der Gärtnerei und der Baumschule und durch die Nutzung der Mehrzweckhalle.

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

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

Table 1: Orientierungswerte DIN 18005

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des **Bolzplatzes** auf die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird das Beurteilungsverfahren der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung herangezogen. Mit Überplanung des Bolzplatzes durch eine Kita werden diese Immissionen allerdings obsolet. Das Schallgutachten wird zur Offenlage angepasst.

Gebietsart	Immissionsrichtwerte 18. BImSchV in dB(A)		
	Tag außerhalb der Ruhezeit, Tag in der Ruhezeit am Abend und in der Ruhezeit am Mittag an Sonn- und Feiertagen	Tag innerhalb der Ruhezeit am Morgen	lauteste Nachtstunde
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	50	40

Table 2: Immissionsrichtwerte 18. BImSchV

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.

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

Table 3: Immissionsrichtwerte TA Lärm

3.6.1. Beurteilung Verkehrslärmimmissionen

Am Tag werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 62 dB(A) an den der Straße nächstgelegenen Rändern der geplanten Baugrundstücke berechnet. Die erste Baureihe der geplanten Wohngebäude liegt in einem Bereich mit Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 52 dB(A) und 57 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird hier um bis zu 2 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand mehr als 25 m zur L50 wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Unter Berücksichtigung einer Bebauung gemäß des städtebaulichen Konzepts (Gebäudehöhe ca. 7 m) werden an den der L50 zugewandten Fassaden der Gebäude in den ersten Baureihen Verkehrslärmpegel von bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten. Jedes der von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffenen Gebäude verfügt allerdings über drei Gebäudeseiten, an denen der Orientierungswert eingehalten wird.

In den Gärten und Freibereichen der Grundstücke entlang der L50 liegen die Verkehrslärmbelastungen zwischen 56 dB(A) und 62 dB(A). An allen Fassaden der übrigen geplanten Gebäude (ab der zweiten Baureihe) wird der Orientierungswert eingehalten.

In der Nacht werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den Rändern der Baugrundstücke Verkehrslärmpegel von bis zu 52 dB(A) berechnet. Die erste Baureihe der geplanten Wohngebäude liegt in einem Bereich mit Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht zwischen 46 dB(A) und 50 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von circa 35 m zur L50 wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten.

Unter Berücksichtigung einer Bebauung des Plangebiets gemäß des städtebaulichen Konzepts 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.

Zum Schutz von innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässigen stöempfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes entlang der L50 Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 5.7).

3.6.2. Geräuscheinwirkungen Bolzplatz

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen durch den Bolzplatz untersucht und bewertet. Da im Rahmen des Vorabstimmungsprozesses zum Bebauungsplan nach der Fertigstellung des Schallgutachtens der Entschluss für den Standort einer neuen Kita im Bereich des Bolzplatzes getroffen wurde, wird das Schallgutachten zur Offenlage an diesen neuen Sachverhalt angepasst. Da eine Kita auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, ergeben sich keine nachteiligen Schallauswirkungen durch eine derartige gebietsadäquate Nutzung auf die angrenzende geplante Wohnbebauung.

3.6.3. Gewerbelärmeinwirkungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Mehrzweckhalle mit einem zugeordneten Parkplatz. Südlich des Plangebiets befinden sich eine Gärtnerei und eine Baumschule.

Am Tag sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet bis zu einem Abstand von weniger als rund 15 m zum Gärtnereigelände Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des städtebaulichen Konzeptes wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den der Gärtnerei zugewandten Fassaden der beiden nächstgelegenen Gebäude erreicht bzw. um bis zu 2 dB(A) überschritten. An allen übrigen geplanten Gebäuden sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 55 dB(A) zu erwarten.

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 gemäß des städtebaulichen Konzeptes 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 zum Bebauungsplan „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 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 dort 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.

Im Umgang mit dem Gewerbelärm durch die Gärtnerei sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4.5).

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 und der Reduzierung der Bauverbotszone 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 vorliegend – spätestens zur Offenlage – 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).

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 22 Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet. Geplant ist eine offene Bebauung auf Grundstücksgrößen zwischen 553 m² und 970 m².

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über zwei neu herzustellende Anbindung 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 komplexer. Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über 2 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 Notwasserkorridor entlang der südlichen Plangebietsgrenze eingeplant. Ein weiterer 3,0 m breiter 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 5,0 m breiter Notwasserweg erstrecken.

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 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

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 mit geneigtem Dach aus. Das obere Geschoss wird sich im Dachgeschoss befinden. Ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handeln wird soll offen gehalten werden. Insgesamt soll das architektonische Konzept der Dreyshalle durch die neue Kita aufgegriffen werden, so dass sie sich in das bestehende Ortsbild bestmöglich einfügt.

Die Kita soll Räumlichkeiten für 5 Gruppen sowie Mehrzweckraum, Küche und Mensa bieten.

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 erst Abstimmung der architektonischen Planung mit der Ortsgemeinde und den zuständigen Fachstellen der Verwaltung zum Bauantragsverfahren.



Abbildung 8: Lageplan Entwurf Kita (Schuh+Weyer Architekten, 28.10.2024), **Planung nicht verbindlich**

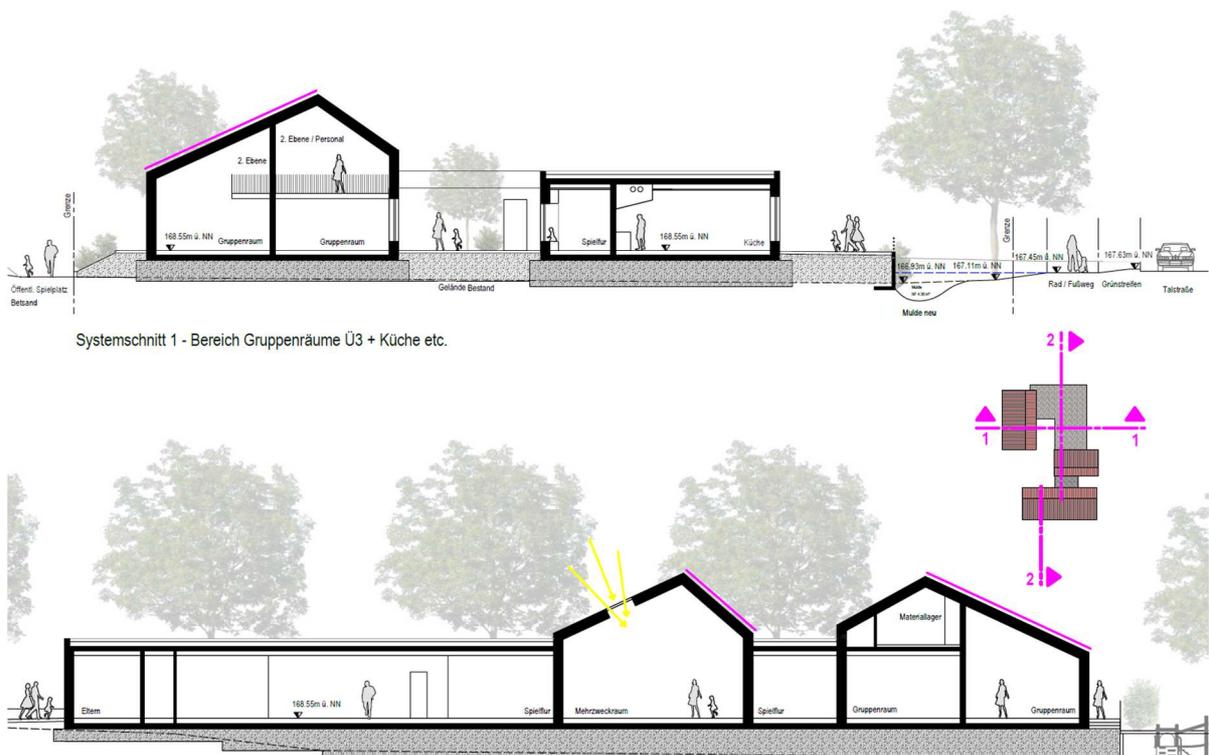


Abbildung 9: Gebäudeschnitte Kita (Schuh+Weyer Architekten, 28.10.2024), **Planung nicht verbindlich**

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 kann zusätzlich ein gepflasterter Mehrzweckstreifen in der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Eine detaillierte Planung dazu erfolgt im Planvollzug.

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 Deyshalle 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.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Medienseitige Erschließung

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

4.3.2. Wasserver- und -entsorgung

Die Bauflächen westlich der L 30 sollen zwischen 0,55 und 1,00 m angehoben werden, um die Entwässerung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) in bestehende Anlagen ermöglichen zu können.

In Bezug auf die entwässerungstechnischen Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Trier und den Verbandsgemeindewerken erfolgt.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das auf den privaten Baugrundstücken sowie auf dem Grundstück der Kita anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten (50 l/m² befestigte Fläche). Es erfolgen keine Anschlüsse an den Regenwasserkanal. In die zentrale Rückhaltemulde wird lediglich das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen des Straßenbaulastträgers wird kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. 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.

Durch die Planung wird eine Wasserleitung DN 300 des Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, einschließlich Steuerkabel parallel zur L 50 auf den Flurstücken 26/6, 26/7, 27/1 und 27/2 tangiert. Die Schutzstreifenbreite zu dieser Leitung beträgt 3,00 m, so dass ein Abstand links und rechts der Wasserleitung von jeweils 1,50 m erforderlich ist.

4.4. Umgang mit Starkregen und Sturzflutgefährdung

Die städtebauliche Konzeption sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden so vorgenommen, dass keinerlei Flächen des Plangebietes 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 Wannens konstruiert. Das Regelprofil der Wohnstraßen wird als negatives Dachprofil zwischen Außenkante Gehweg 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 und 1,00 m angehoben. Hieraus bildet sich an der Grenze zur Gärtnerei ein Höhengsprung welche ebenfalls als Notwasserweg in Richtung Westen ausgebildet ist.

Im Bereich zur KiTa entsteht ebenso ein Höhengsprung mit der davor geplanten Notentwässerungsmulde von mindestens 1,00 m.

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 den 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 zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung Mindesthöhe EGFFB über Straße, Hinweis zur Sturzflutgefährdung und angepassten Bauweise).

4.5. Schallschutzkonzept

4.5.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms

Durch 2 m hohe, schalltechnisch wirksame Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der L50 lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen in den Gärten und Freibereichen der Wohnbebauung und im Erdgeschoss der geplanten Gebäude deutlich reduzieren.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen unter Berücksichtigung solcher 2 m hohen Einfriedungen ist in der folgenden Karte für die Erdgeschosshöhe dargestellt.

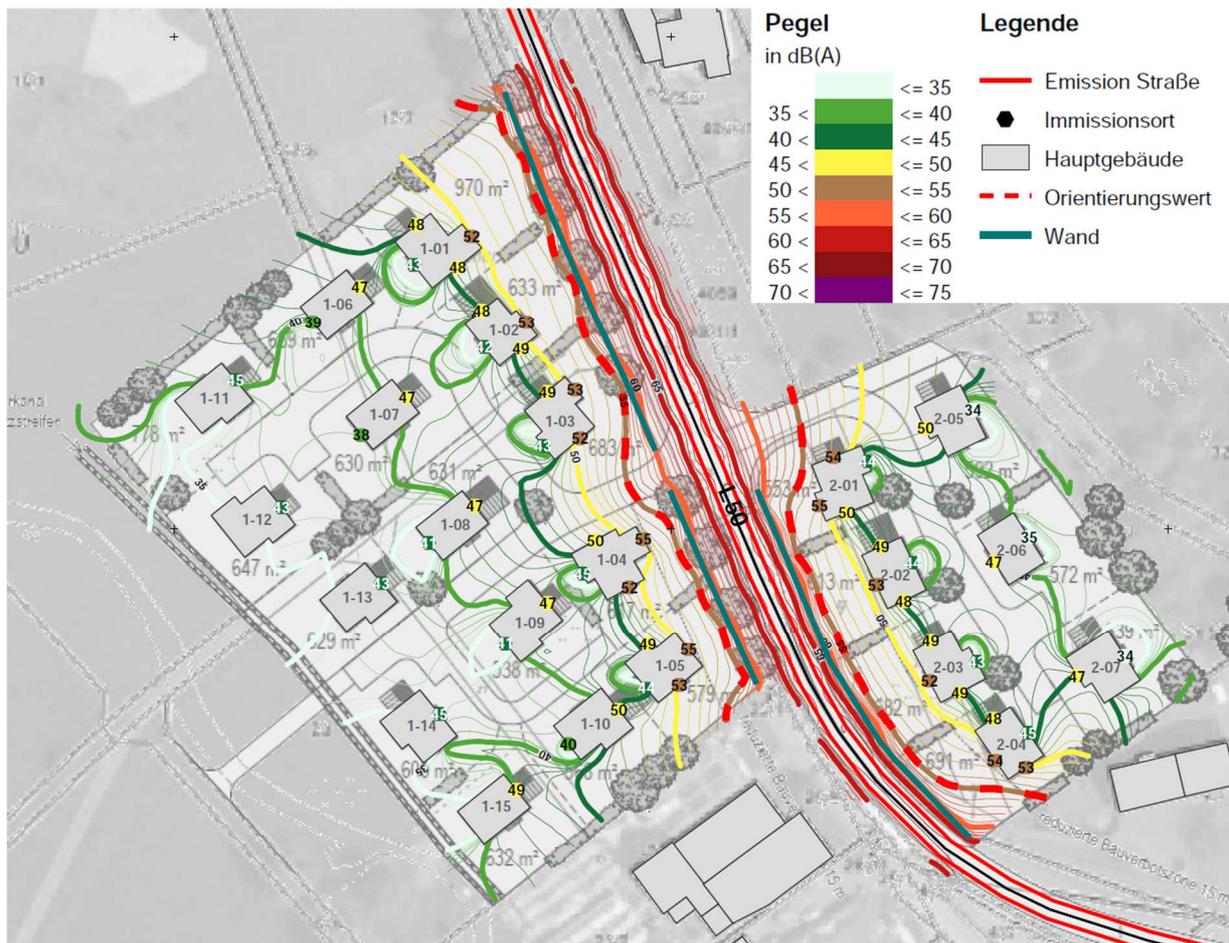


Abbildung 10: Verkehrslärmwirkungen am Tag mit Berücksichtigung einer 2m hohen Einfriedung zur L 50

Mit den 2 m hohen schalltechnisch wirksamen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der L50 sind an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden in Höhe des Erdgeschosses Verkehrslärmpegel von maximal 55 dB(A) zu erwarten. In den Gartenbereichen zwischen der L50 und der ersten geplanten Baureihe sind unter Berücksichtigung der Einfriedungen in 2 m Höhe Verkehrslärmpegel von 52 dB(A) bis 58 dB(A) zu erwarten, was einer Minderung von ca. 3 dB(A) entspricht.

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). Somit ist es den Bauherren freigestellt, von dieser Maßnahme zum aktiven Lärmschutz Gebrauch zu machen.

4.5.2. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Unabhängig von möglichen schallabschirmenden Wirkungen von Einfriedungen sind zum Schutz der Wohnnutzungen insbesondere in den Obergeschossen der geplanten Gebäude im WA passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche ist die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich.

Die für das Plangebiet berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, für die bei freier Schallausbreitung Überschreitungen des Orientierungswerts prognostiziert wurden, werden zur

Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt. Auf das Schallgutachten (Firu Gfl) wird an dieser Stelle verwiesen.

4.5.3. Bolzplatz

Durch die Überplanung des Bolzplatzes durch die Kita werden in Zukunft keine Freizeitlärmimmissionen das Wohngebiet beeinträchtigen.

4.5.4. 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.

Die an den geplanten Gebäuden gegenüber der Zufahrt zum Hof der Gärtnerei (**östlich der L 50**) prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) in der Nacht lassen sich bezogen auf die Erdgeschosse durch eine 2 m hohe, schalltechnisch wirksame Einfriedung an den Grundstücksgrenzen vermeiden. Diese wird durch die Ortsgemeinde ordnungsgemäß im Zuge der Grundstückerschließung hergestellt werden. Durch die schallabschirmende Wirkung der Einfriedungen wird der Immissionsrichtwert Nacht in Höhe des Erdgeschosses an allen geplanten Gebäuden eingehalten.

In Höhe des 1. Obergeschosses wird der Immissionsrichtwert an der Westfassade des südlichen Grundstücks auch unter Berücksichtigung der 2 m hohen Einfriedung überschritten. Für diesen Bereich müssen in den Obergeschossen an der Westfassade offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden. Eine fensterunabhängige Belüftung in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, ist dann 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 (mit Beurteilungspegel ≤ 40 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Am Tag sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet **nördlich der Gärtnerei** (Bebauungsbereich westlich der L 50) bis zu einem Abstand von weniger als rund 15 m Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den der Gärtnerei zugewandten Fassaden der beiden nächstgelegenen Gebäude im Norden erreicht bzw. um bis zu 2 dB(A) überschritten. Mit einer 40 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand wird an allen geplanten Wohngebäuden der Immissionsrichtwert von 55dB(A) am Tag eingehalten. Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt.

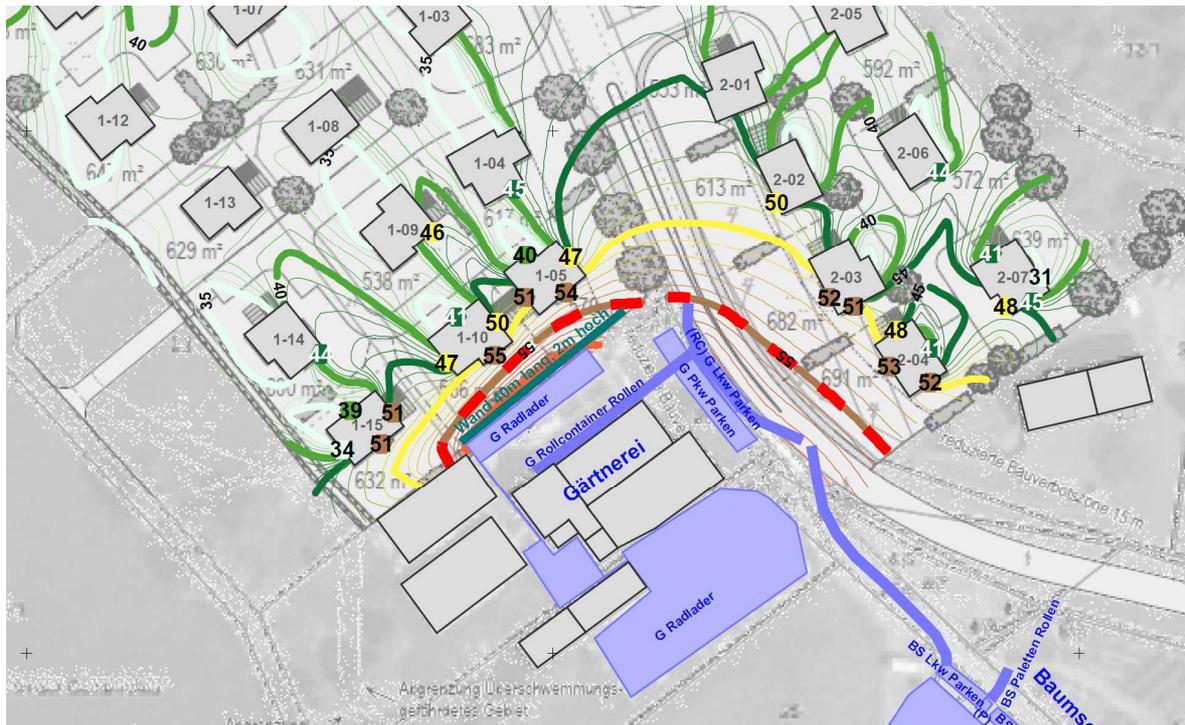


Abbildung 11: Gewerbelärmeinwirkungen am Tag unter Berücksichtigung einer Lrmschutzwand zur Gärtnerei

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

Durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan zur Offenlage festgesetzt werden, soll sichergestellt werden, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Eine genaue Festsetzung sowie deren Erläuterungen werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ergänzt werden. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden lediglich die Grundzüge der künftig zu treffenden Festsetzungen umrissen.

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 sollen sich an § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

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, einer maximal zulässigen Grundfläche im Bereich der Kita, die maximale Firsthöhe und maximale Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Die konkreten Festsetzungen dazu werden zur Offenlage des Bebauungsplans mit der Ortsgemeinde abgestimmt.

5.3.1. Grundflächenzahl / Grundfläche

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 höchstausschöpfbare Grundfläche für Hauptgebäude und für Nebenanlagen festgelegt.

5.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll durch Festlegung der maximalen Traufhöhe und der Gebäudeoberkante geregelt werden.

Höhenlage Erdgeschoss / Lage des unteren Messpunktes:

Zur Berücksichtigung des Objektschutzes vor zufließendem Niederschlagswasser, wird in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept und der Erschließungsplanung im WA zur Offenlage die Festlegung der mindestens erforderlichen Höhenlage des EGFFB über der erschließenden Straße (mind. 0,3 m) erfolgen. Der entsprechende Bezugspunkt wird je Baugrundstück festgesetzt.

Auch im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird der angegebene untere Bezugspunkt so gewählt, dass eine Gefährdung des Gebäudes und der darin befindlichen Personen bei Sturzfluten ausgeschlossen ist.

5.4. 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.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen

Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

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 Parzellierungskonzeptes 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.

5.5. 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 4.4 wird verwiesen.

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

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

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

Der Ableitungsweg für Oberflächenwasser ist hier entsprechend des Konzepts zur Starkregenvorsorge (s. Kapitel 4.4) zu sichern. Hierbei muss das Gelände so modelliert werden, dass das Oberflächenwasser in Fließrinnen entsprechend in die vorgesehenen Rückhaltungen abläuft.

5.7. 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 stöempfindlichen Nutzungen, insbesondere in den Obergeschossen, sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes entlang der Landesstraße Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch 2 m hohe, schalltechnisch wirksame Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der L 50 lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen in den Gärten und Freibereichen und im Erdgeschoss der geplanten Gebäude deutlich reduzieren. 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). Somit ist es den Bauherren freigestellt, von dieser Maßnahme zum aktiven Lärmschutz Gebrauch zu machen. Diese wird somit lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm:

Unabhängig von möglichen schallabschirmenden Wirkungen von Einfriedungen sind zum Schutz der Wohnnutzungen insbesondere in den Obergeschossen der geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Dimensionierung von passiven Maßnahmen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 ermittelt. 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. Die an der Baugrenze gegenüber der Zufahrt zum Hof der Gärtnerei prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) in der Nacht lassen sich bezogen auf die Erdgeschosse durch eine 2 m hohe, schalltechnisch wirksame Einfriedung an den Grundstücksgrenzen vermeiden. Diese wird von der Ortsgemeinde hergestellt. Durch die schallabschirmende Wirkung der Einfriedungen wird der Immissionsrichtwert Nacht in Höhe des Erdgeschosses an allen geplanten Gebäuden eingehalten. In Höhe des 1. Obergeschosses wird der Immissionsrichtwert auch unter Berücksichtigung der 2 m hohen Einfriedung überschritten. Darum werden in den Obergeschossen im Bereich von 2 Grundstücken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen (s. Kennzeichnung im städtebaulichen Konzept).

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 \leq 40 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schutz vor Gewerbelärm im WA westlich der L 50:

Am Tag sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet westlich der L 50 bis zu einem Abstand von weniger als rund 15 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.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. 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.

Die festzusetzenden Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung zur Offenlage bestimmt und festgesetzt.

Durch diese noch festzusetzenden Maßnahmen wird sichergestellt, dass von der Planung keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

6. 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.

6.1. 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.

6.2. Schutz von Pflanzenbeständen

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

6.3. 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.

6.4. Bepflanzung

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

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.

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

6.5. Radonpotenzial

Seit dem Jahr 2019 gilt für Radon in Aufenthaltsräumen ein gesetzlicher Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter in der Raumluft. Dieser Referenzwert dient als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Maßnahmen, er ist jedoch kein Grenzwert. Das Strahlenschutzgesetz definiert hierzu Gebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Um dort den Schutz der Bevölkerung durch besondere Auflagen für Neubauten oder für Arbeitsplätze zu verbessern, waren die Länder aufgefordert gewesen, bis Ende des Jahres 2020 solche Vorsorgegebiete ausweisen.

Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie eigene, vom MKUEM beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass nach derzeitigem Wissenstand in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MKUEM durchgeführt wurden. Da das geologische Radonvorkommen jedoch sehr kleinräumig gegliedert ist, hat das MKUEM eine Radonprognosekarte beauftragt, die den Bürgerinnen und Bürgern eine Einschätzung ihrer persönlichen Radonsituation erleichtern soll. Diese Karte ist jetzt auf der Homepage der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt verfügbar. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des geologischen Untergrunds mit erhöhten Radonvorkommen erlauben jedoch nur eigene Messungen in bestehenden Häusern oder im Baugrund von Bauplätzen eine konkrete Beurteilung der Radonsituation. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Der in der landesweiten Karte des Radonpotenzials (Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz) beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen. Wie vom LfU ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.

- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrünzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

6.6. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

Zudem gelten folgende umweltrelevanten Hinweise:

- Anerkannte und vorgeschriebene Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen sind zum Schutz von Austritt gewässergefährdender Stoffe jederzeit einzuhalten.
- Oberflächennahes Schichtwasser ist nicht auszuschließen, weshalb auf tiefere Abgrabungen verzichtet werden sollte und der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.
- Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer zu schützen.

6.10. 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.

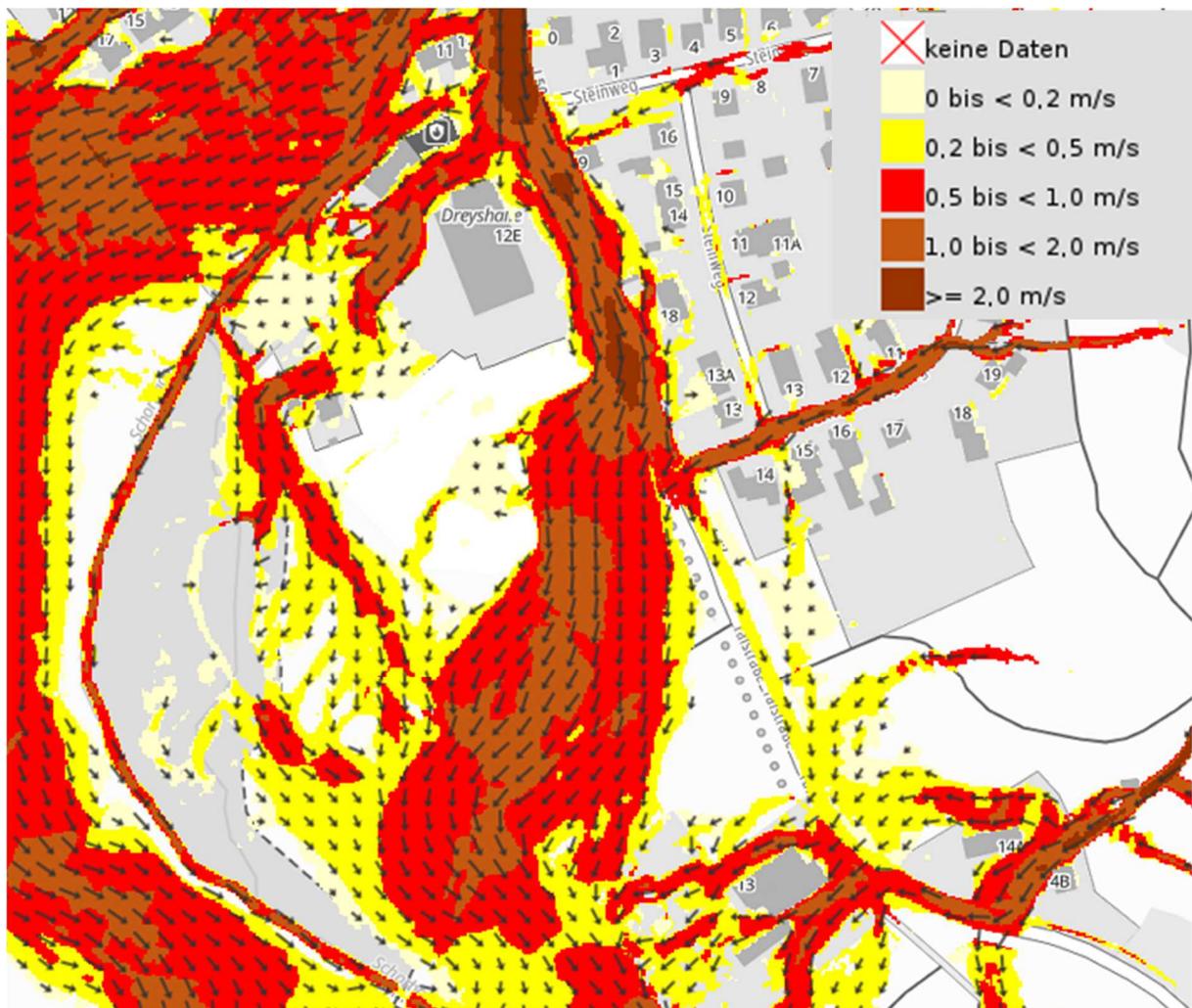


Abbildung 12: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

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. **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**Abbildung 13).

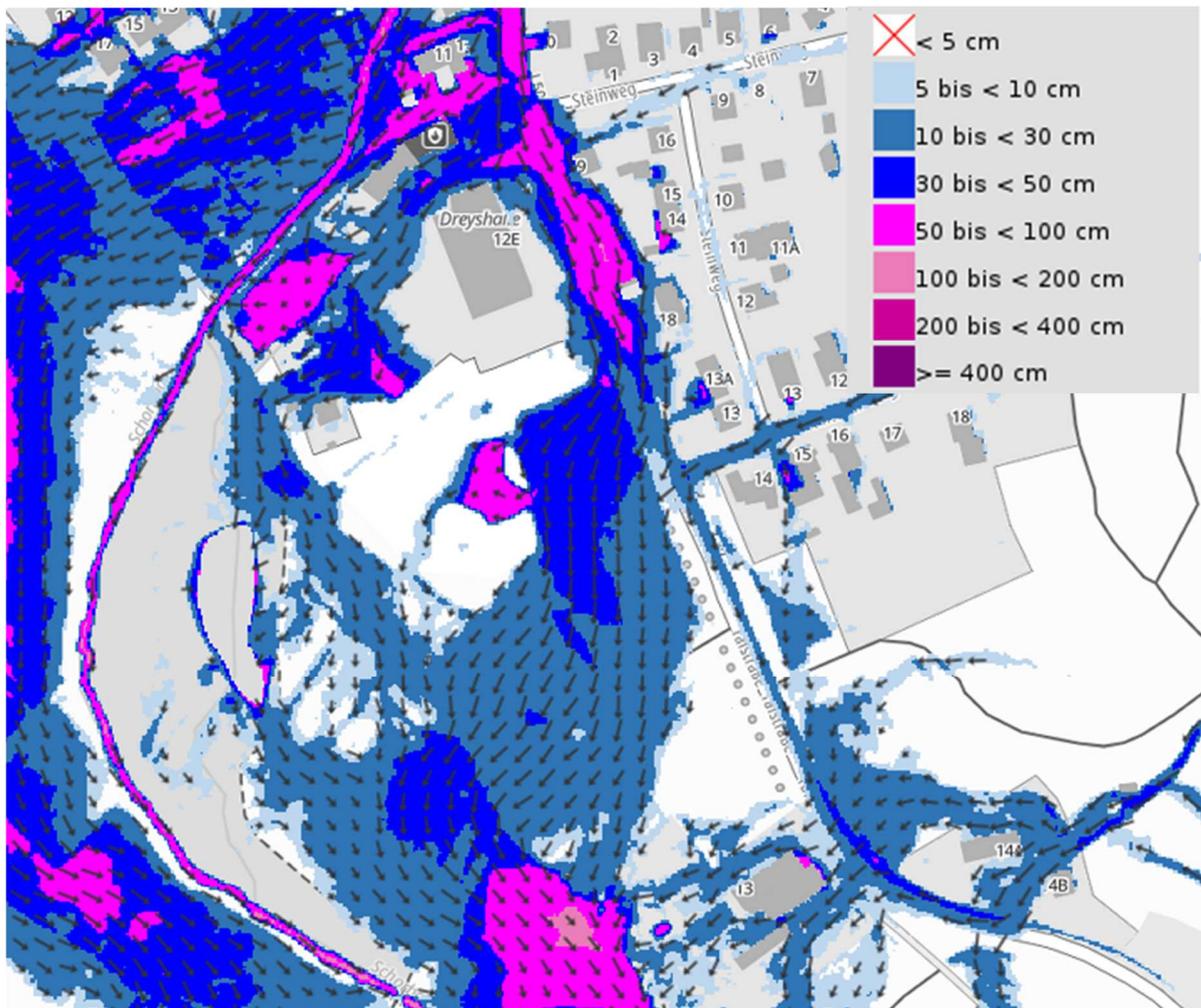


Abbildung 13: Wassertiefen SRI7 (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

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 Tiefgaragenzufahrten, 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 Eingänge 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 (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) 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).

6.11. Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z. B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf (max. 0,2 l/sec) zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

6.12. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Feldnutzung

Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Feldflur und landwirtschaftlicher Betriebsflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen bzw. Spritzmittelabdrift kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsfachlich nicht zu beanstanden und als "typisches Element des Lebens auf dem Land" hinzunehmen sind.

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. Brandschutz

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss daher zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist im Regelfall nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

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. 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 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.

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

8. 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.

9. 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 OG 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. Es stehen noch die Belange des Naturschutzes aufgrund des Vorkommens geschützter Grünländer gegen die Flächenausweisung.

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 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. Hierzu zählt der westliche Teil des Baugebietes "Im Schwertfeld".

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schwertfeld" werden geschützte Grünländer als Bau- und Verkehrsflächen überplant. Ein Verlust ist unausweichlich. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Ausgleichsmaßnahmenkonzept abgestimmt und zur Offenlage vorgelegt.

Dreis, den

(Siegel)

.....
Christoph Thieltges
- Ortsbürgermeister -