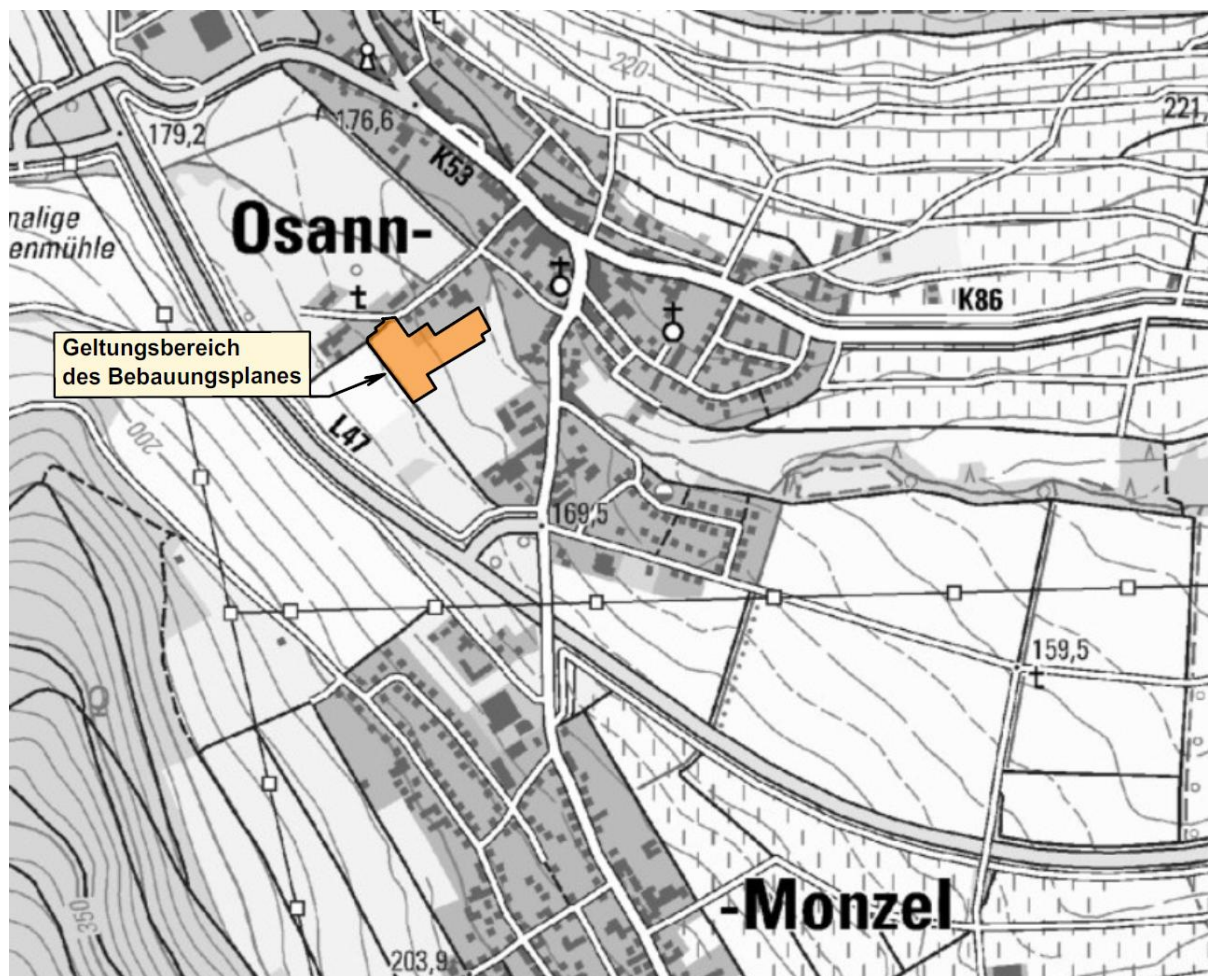


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel

Teilgebiet „Im großen Pesch“

- Begründung -



Stand: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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
2.4. Planungsrechtliche Situation.....	5
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm.....	5
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	5
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	6
2.4.5. Oestelbach	7
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte	7
2.5. Grundstücksverfügbarkeit.....	7
2.6. Lärmimmissionen	8
2.6.1. Verkehrslärm	8
2.6.2. Gewerbelärm	8
2.7. Bergbau/Altbergbau.....	9
2.8. Boden und Baugrund.....	9
3. Planungskonzeption.....	10
3.1. Planung.....	10
3.2. Erschließung des Plangebietes	11
3.3. Fußwegeverbindung.....	11
3.4. Ver- und Entsorgung.....	11
3.4.1. Medienseitige Erschließung.....	11
3.4.2. Wasserver- und –entsorgung	12
3.5. Hochwasservorsorge	13
3.6. Starkregen und Hochwasser.....	14
3.7. Abfallentsorgung	15
3.8. Grünordnung	15
3.9. Artenschutzfachliche Einschätzung.....	16
4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
4.1. Art der baulichen Nutzung	21
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.2.1. Grundflächenzahl.....	21
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	22
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse.....	23
4.3. Bauweise	23
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	23

4.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	23
4.6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	24
4.7.	Verkehrsflächen	24
4.8.	Öffentliche Grünfläche	24
4.9.	Ver- und Entsorgungsflächen	25
4.10.	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	25
4.11.	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	27
4.12.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	27
4.13.	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	27
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	28
5.1.	Dachgestaltung.....	28
5.2.	Fassadengestaltung.....	29
5.3.	Stellplätze und Garagen	29
5.4.	Begrünung der Grundstücke	29
5.5.	Staffelgeschosse	29
5.6.	Einfriedungen	30
6.	Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB.....	30
7.	Hinweise und Empfehlungen	30
7.1.	Gründung.....	30
7.2.	Schutz des Bodens.....	31
7.3.	Baugrunduntersuchungen.....	31
7.4.	Archäologie.....	31
7.5.	Altlasten	31
7.6.	Grund- und Oberflächenwasserbehandlung.....	32
7.7.	Ressourcenschutz.....	32
7.8.	Klimaschutz	32
7.9.	Schutz von Pflanzenbeständen	32
7.10.	Herstellung von Pflanzungen	32
7.11.	Telekommunikationsleitungen.....	33
7.12.	Radon	33
7.13.	Landwirtschaft/Weinbau.....	34
7.14.	Innergebietlicher Lärmschutz.....	35
7.15.	Starkregenereignisse	35
7.16.	Brandschutz.....	37
7.17.	Private Abwasserhebeanlage	37
8.	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	37
9.	Kosten	38
	Quellen.....	39

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Osann-Monzel ein Baugebiet mit rd. 12 Baugrundstücken zu entwickeln. Eine bedarfsorientierte und abschnittsweise Erweiterung Richtung Südosten soll grundsätzlich möglich bleiben, wenn alle dafür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind. Ein weiterer Bauabschnitt ist jedoch aktuell nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern bleibt einem anschließenden Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich; gem. Raum+ Monitor sind keine verfügbaren Baulücken und Innenpotentiale vorhanden. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Osann der Bereich zwischen Gartenstraße und Oestelbach ausgewiesen werden, um so seitens der Ortsgemeinde Bauwilligen in den kommenden Jahren Bauland zur Verfügung stellen zu können. Alle Flächen im Geltungsbereich befinden sich Eigentum der Gemeinde und können auf direktem Wege an Bauherren veräußert werden.

Im Zuge der Planung erfolgt eine Ergänzung des Siedlungsgefüges, denn nördlich der Geltungsbereichsgrenze besteht bereits die Bebauung entlang der Gartenstraße. Etwas weiter südöstlich besteht die – vorzugsweise gewerbliche – Bebauung an der Moselstraße. Nordöstlich schließen die bebauten Grundstücke entlang der Kirchstraße an den Oestelbach an. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch unbebauten Bereich darstellt.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung und Erschließung von Baugrundstücken zu schaffen. Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde.

Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt und auch die Nachkommen eingesessener Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines Neubaugebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Auch die Möglichkeit zur Errichtung von ortsadäquaten Mehrfamilienhäusern soll gegeben werden.

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. 1,36 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Osann umfasst:

Flur 22:

Nr. 48 (teilw.), 49 (teilw.), 62 (teilw.), 63, 65/6, 65/7, 73 (teilw.), 74 (teilw.), 75 (teilw.), 76 (teilw.), 77, 78 (teilw.)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet selbst stellt sich Großteils als Grünland auf frisch-feuchtem Standort dar und weist gem. Nachkartierung im Juni 2024 (Überprüfung aufgrund des nassen Frühjahrs) am südlichen Planungsrand (Gemarkung Osann, Flur 22, Flst. 78 tlw) eine gem. §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Nass- und Feuchtwiese auf. Diese Teilfläche bleibt bei der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ohne Überplanung.

Bei den Erstkartierungen 2021/22 wurde das Plangebiet noch durch Sträucher, Einzelgehölze sowie Baumgruppen und einem Streuobstbestand (gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotoptyp) strukturiert. Anfang 2023 wurden - bis auf den gesetzlich geschützten Streuobstbestand im südöstlichen Teilbereich - Rodungsarbeiten innerhalb des Plangebietes durchgeführt und die gesamten Gehölze (halbstämmige Obstbäume, Gebüsch und die markante Walnuss im Nordwesten, Kopfweidengruppe im Südosten, Strauchhecken und Baumweiden entlang des Oestelbachs) entfernt.

Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und Versiegelungen. Es besteht lediglich ein Trafo in der westlichen Spitze des Geltungsbereiches.

Entlang des Oestelbachs verlaufen ein Mischwasserkanal sowie eine Wasserleitung des Zweckverbands Eifel Mosel außerhalb des Geltungsbereichs.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Bebauung entlang der Gartenstraße. Hierüber erfolgt die Anbindung des Plangebietes an das Ortsstraßennetz.

Eine Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Parzellen ist derzeit lediglich über einen geschotterten landwirtschaftlichen Weg gegeben.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet weite Teile des Ortsumfelds von Osann-Monzel als landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft; so auch das Plangebiet.

Die Ortsgemeinde liegt ferner in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995 (ROP) erfüllt die Ortsgemeinde Osann-Monzel keine zentralörtliche Funktion. Sie ist mit den besonderen Funktionen Landwirtschaft und Erholung bezeichnet. Das Plangebiet selbst liegt gemäß der Festlegungen des ROP in einem Bereich mit sehr gut bis gut geeigneter landwirtschaftlicher Nutzfläche, deren Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist.

2.4.5. Oestelbach

Östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der Oestelbach (Gewässer III. Ordnung).

Bauliche Anlagen die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen gem. § 31 LWG der Genehmigung. Die Genehmigung kann befristet werden. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder einer anderen behördlichen Zulassung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes bedürfen.

Bei der Grundstücksplanung sowie der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde berücksichtigt, dass diese nicht in einem Abstand von weniger als 10 m zur Gewässerkante liegen und, dass sowohl auf die Höhe der Wasserspiegellage, als auch die zu erwartenden Überschwemmungsflächen während eines Bemessungshochwassers (100-jähriges Niederschlagsereignis), sich im Vergleich zum Bestand keine negativen Auswirkungen auf das Neubaugebiet und die angrenzenden baulichen Nutzungen ergeben. In Bezug auf die vorzunehmenden Maßnahmen wird auf Kapitel 3.5 verwiesen.

2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte Ortslage von Osann-Monzel, im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2).

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Naturschutzgebiete (NSG), Naturparks (NP), Nationalparks (NTP), Biosphärenreservate, Naturdenkmale (ND) oder geschützte Landschaftsbestandteile (LB) befinden sich ebenfalls nicht im Planungsraum.

Das Plangebiet weist zur Zeit des Planverfahrens laut LANIS keine biotopkartierten Flächen oder pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützte Biotope auf.

Im Zuge der landesweiten Grünlandkartierung und der Verifizierung durch die örtlichen Bestandskartierungen im Rahmen des Umweltberichtes konnten am südlichen Rand (außerhalb) des Plangebietes erfasst werden:

- gem. **§ 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Nass- und Feuchtwiese**; der Schutzstatus wird zum einen durch das 2024 frequente Vorkommen von einem Nässezeiger sowie zum anderen durch das frequente Vorkommen von drei Feuchtezeigern erfüllt,
- ein Streuobstbestand (i.V.m. südlich angrenzenden Grundstücke mit Obst- und Nussbäumen) als gem. **§ 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese** mit überwiegender Unternutzung als Grünlandbrache und mit überwiegend vitalen Hochstämmen dar. Damit werden die Kriterien des Landesamtes für Umwelt (LfU) RLP (mind. 10 lebende Obstbaum-Hochstämmen auf mind. 1.000 m² Grünland inkl. Brachen) erfüllt.

2.5. Grundstücksverfügbarkeit

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Einzelne vorherige private Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich erhalten nach Erschließung des Gebietes Bauland.

2.6. Lärmimmissionen

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Zu untersuchen und zu beurteilen sind dabei die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb einer Schreinerei, eines Autohauses sowie die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch Kfz-Verkehr auf der L 47 und K 53¹.

2.6.1. Verkehrslärm

Grundlage für die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten der L 47 und der K 53 sind die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) im Mobilitätsatlas veröffentlichten Verkehrsmengen zur Ermittlung der Verkehrslärmemission.

Auf der Landesstraße L 47 gilt keine Geschwindigkeitsbegrenzung mehr, es wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw angesetzt. Für die Moseltalstraße K 53 wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw angesetzt.

Die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete beurteilt.

Gebietsart	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A)	
	Tag (6-220 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55	45

Am Tag werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 50 und bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Nachtzeitraum betragen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen bei freier Schallausbreitung zwischen 42 dB(A) und bis zu 47 dB(A). Der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) in der Nacht im westlichen Plangebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Übrigen, größeren Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert eingehalten.

Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen am Tag in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Wegen der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswerts Nacht sind zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird für den von Überschreitungen betroffenen Bereich die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4.12).

2.6.2. Gewerbelärm

Relevant zur Bewertung des Gewerbelärms sind ein nordwestlich an das Plangebiet angrenzender Schreinereibetrieb sowie ein Autohaus mit Kfz-Betrieb südöstlich des Plangebiets. Beide Betriebe liegen in Gebieten, die im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt sind.

¹ Vgl. Firu Gfl (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im großen Pesch“. Ortsgemeinde Osann-Monzel. Kaiserslautern

Das Autohaus südlich des Plangebiets wird laut Betriebsbeschreibung montags bis freitags von 08.00 bis 17.00 Uhr und samstags von 08.00 bis 12.00 Uhr betrieben. Für die Ermittlung der durch den Betrieb des Autohauses im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wird für das gesamte Betriebsgrundstück des Autohauses ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ über den gesamten Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr angesetzt. Dieser flächenbezogenen Schalleistungspegel entspricht dem Anhaltswert unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 für die Ermittlung der Mindestabstände zu uneingeschränkten Gewerbegebieten.

Die Schreinereiwerkstatt in der Gartenstraße nördlich des Plangebiets wird nach Angaben der Ortsgemeinde derzeit nicht gewerblich betrieben, sondern nur gelegentlich durch den Eigentümer zu Hobbyzwecken genutzt. Aufgrund der Lage innerhalb einer Mischbaufläche sind die zulässigen Geräuschemissionen eines ggf. in Zukunft wieder aufgenommenen gewerblichen Schreinereibetriebs auf dem bestehenden Betriebsgelände in der Gartenstraße eingeschränkt. Für die Ermittlung der durch einen gewerblichen Schreinereibetrieb zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wird für das gesamte Betriebsgrundstück der Schreinerei der flächenbezogene Schalleistungspegel für uneingeschränkte Gewerbegebiete von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ über den gesamten Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr angesetzt.

Die durch die beiden Betriebe zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet werden anhand des Orientierungswerts des Beiblatts der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete beurteilt.

Gebietsart	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Lauteste Nachtstunde
Allgemeines Wohngebiet	55	40

Durch den möglichen Betrieb auf dem Grundstück der bestehenden Schreinerwerkstatt in der Gartenstraße ist unter Annahme des oben beschriebenen Emissionsansatzes bis zu einem Abstand von rund 9 m von der nördlichen Plangebietsgrenze mit Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag zu rechnen. Da die Baugrenze einen Abstand von mind. 16 m zur Plangebietsgrenze berücksichtigt, sind keine Maßnahmen zum Schallschutz (Ausschluss von Immissionsorten) erforderlich.

Durch das bestehende Autohaus mit Kfz-Betrieb werden an der südlichen Plangebietsgrenze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag wird deutlich unterschritten. Im geplanten Wohngebiet ist also nicht mit relevanten Gewerbelärmeinwirkungen durch das Autohaus zu rechnen. Auch diesbezüglich sind keine Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

2.7. Bergbau/Altbergbau

Im Geltungsbereich ist kein Altbergbau bekannt.

2.8. Boden und Baugrund

Im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld eine Erkundungsuntersuchung² durchgeführt, um den vorhandenen Schichtenaufbau, die

² Vgl. sbt – Paul Simon & Partner (2021): Erschließung Baugebiet „Im großen Pesch“ in der OG Osann-Monzel. Oberboden und Untergrund. Orientierende Erkundung. Kenn

wasserwirtschaftlichen bzw. umwelttechnischen Merkmale der angetroffenen Schichten etc. als Grundlage für die Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu ermitteln.

Die orientierende Erkundung erfolgte am 16.07.2021, zwei Tage nach einem starken Regenereignis. Nach Auskunft der Ortsgemeinde fielen in den vorgehenden beiden Tagen, insbesondere am 14.07.2021 ca. 80 l/m² Regen (Zeitpunkt des Extremhochwasserereignisses in RLP). Es ist davon auszugehen, dass die oberflächennah anstehenden Böden, welche mit weicher bis breiiger Konsistenz angetroffen wurden, maßgeblich durch die beschriebenen Niederschläge beeinflusst worden sind.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann ein Wasserzudrang von dem im Umfeld des geplanten Neubaugebietes befindlichen Bachlaufes in den tieferen Zonen, welche ebenfalls eine weiche bis breiige Konsistenz aufweisen, nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei der Wohnbebauung mit Keller gebaut werden soll, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB dazu. Spezifische Baugrundgutachten für die einzelnen Baugrundstücke werden den Bauherren empfohlen.

Vergleichbare Bodenverhältnisse bestehen ferner in einem ca. 300 m entfernten Baugebiet, in dem der Boden mittels Bindemitteln aufbereitet und so in einer ressourcenschonenden Bauweise verwertet werden konnte.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 12 Baugrundstücken auf gemeindeeigenen Flächen. Die Option zur Verlängerung des Baugebietes Richtung Süden soll durch die vorliegende Konzeption nicht blockiert und in die Planungskonzeption von Beginn an integriert werden. Im Fall einer bedarfsorientierten Erweiterung muss die Ortsgemeinde in einem gesonderten Verfahren bauplanungsrechtlich tätig werden.

Die Planung schließt südlich an die Gartenstraße und westlich an den Oestelbach an. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken ab 544 m². Direkt bei der Einfahrt in das Plangebiet soll zudem die Möglichkeit zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit bis zu jeweils 4 Wohneinheiten eingeräumt werden.

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.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche mit Raum für die Herstellung eines zentralen Rückhaltebeckens (s. Kapitel 3.4.2). Indem öffentliche Grünflächen bzw. eine Fläche zur Niederschlagswasserrückhaltung in dem dem Oestelbach am nächsten gelegenen Teil des Plangebietes liegen, rücken die Baugrundstücke sowie die Erschließung von dem überschwemmungsgefährdeten Bereich des Gewässers ab.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten werden sichergestellt.

In Richtung Südosten und Südwesten wird das Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen in die umgebende Landschaft eingebunden.

3.2. Erschließung des Plangebietes

Eine Anbindung des Baugebietes „Im großen Pesch“ an die Kreisstraße K 53 findet nicht statt. Aufgrund der Nähe zur Kreuzung L 47/ K 53 kann eine neue Erschließungsstraße nicht verkehrssicher an die K 53 angebunden werden. Die erforderliche straßenbaubehördliche Zustimmung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes an das örtliche Straßennetz ist über die Gartenstraße bereits vorhanden. Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine neu herzustellende Anbindung an die Gartenstraße erschlossen.

Der von der Gartenstraße in das Plangebiet hineinführende Teil der inneren Erschließung wird auf einer Breite von 6,0 m ausgebaut. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Verlängerungsoption für einen zweiten Bauabschnitt offengehalten. Die Planstraße knickt nahezu rechtwinklig Richtung Nordosten ab und erschließt weitere Baugrundstücke. Am Ende dieser Stichstraße ist eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen. Im Gegensatz zur 6,0 m breiten, von Nordwest nach Südost verlaufenden Erschließungsachse, wird die von Westen nach Nordosten verlaufende Stichstraße, die in der Wendeanlage mündet, lediglich 5,50 m breit ausgebaut. Da hierüber lediglich die Grundstücke dieser Sackgasse erschlossen werden, stehen nur der reine Anliegerverkehr zu erwarten und ein damit verbundenes sehr geringes Verkehrsaufkommen, was einen flächensparenderen Straßenquerschnitt rechtfertigt.

Im Straßenquerschnitt kann zusätzlich ein einseitig gepflasterter Mehrzweckstreifen für Versorgungsleitungen in der Verkehrsfläche berücksichtigt werden, der in dem 6,0 m breiten Straßenabschnitt auch als einseitiger Gehweg ausgebaut werden kann. Eine weitere Konkretisierung des Straßenquerschnitts obliegt der Gemeinde im Rahmen des Planvollzugs und der weitergehenden Erschließungsplanung.

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

Eine Erschließung von unbebauten Grundstücken im Außenbereich (für die kein Baurecht besteht) wird dadurch verhindert, indem die öffentliche Straßenverkehrsfläche von öffentlichen Grünflächen umfasst wird, sofern sie nicht an ein geplantes Baugrundstück angrenzt.

3.3. Fußwegeverbindung

Eine fußläufige Verbindung wird im Süden des Plangebietes entstehen. Vom südlichen Ende der Planstraße wird ein Fußweg Richtung Südwesten abzweigen und entlang der Geltungsbereichsgrenze führen. Damit wird das umliegende Wirtschaftswegenetz angebunden.

In Abhängigkeit der zukünftigen gemeindeinternen Planung besteht die Möglichkeit von der Wendeanlage ausgehend eine Fußwegeverbindung über öffentliche Flächen entlang des Oestelbaches in Richtung Gartenstraße/Kirchengasse herzustellen.

3.4. Ver- und Entsorgung

3.4.1. Medienseitige Erschließung

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

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus einer erstmals aufzustellenden Trafo-Station in der Westspitze des Geltungsbereichs.

3.4.2. Wasserver- und -entsorgung

Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Hierbei wird häusliches Schmutzwasser einem Schmutzwasserkanal zugeführt. Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, wird gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet. Gemäß den Forderungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, NL Trier (SGD-Nord) liegt dem folgenden Konzept eine Vorplanung zugrunde³.

Die Grundstücksentwässerung ist nach der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung gültigen Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und nach DIN 1986-100 „Gebäude- und Grundstücksentwässerung“ zu erstellen.

Niederschlagswassersystem

Das Plangebiet ist geprägt von Ton und Lehm. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes k_f sind die Böden zur Versickerung nicht geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers über Sickersysteme gemäß DWA-A-138 ist daher ausgeschlossen.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zielt daher auf eine Retention in Kombination mit Evaporation und Transpiration und anschließender gedrosselter Einleitung in den „Oestelbach“, Gewässer III. Ordnung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Entwässerungsmulden gesammelt und zum zentralen Regenrückhaltebecken transportiert. Der Drosselschacht mit Notüberlauf des zentralen Regenrückhaltebeckens wird an den Vorfluter „Oestelbach“, Gewässer III. Ordnung, angeschlossen. Die Anlage ist für ein 100-jährliches Starkregeneignis zu dimensionieren.

Die zentrale Rückhaltung wird als flaches Erdbecken mit Böschungsneigungen von 1:1,5 angelegt. Die Einstautiefe in der Retentionsanlage beträgt maximal 40 cm. Aus diesem Grund ist keine Einzäunung der Wasserflächen erforderlich.

Die Niederschlagswasserentwässerung der Grundstücke mit der Kennziffern 1 bis 4 wird kanalisiert zum Entwässerungsgraben geführt. Die Grundstücke mit der Kennziffern 5 bis 9 sind direkt an die rückwärtig liegenden Entwässerungsgräben anzuschließen. Ein Teilbereich der Kennziffer 6 wird kanalisiert zum Regenrückhaltebecken geführt. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist zu vermeiden.

Am Übergang zwischen der privaten Grundstückszufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entwässerungsrinne anzuordnen, um die Ableitung von Niederschlagswasser für den Bemessungsfall von Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß DIN 1986-100 zu vermeiden.

Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers der geplanten Grundstücke erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im Freigefälle. Dieser wird im Rahmen der Baumaßnahme in den geplanten Straßenkörper verlegt. Der neue Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Osten des Plangebietes mittels eines neuen Schachtbauwerkes angeschlossen. Im Rahmen des infrastrukturellen Begleitplans wurden die grundlegenden Möglichkeiten der Entwässerung unter Einhaltung von Mindestparametern bei der Planung und dem Anschluss an die öffentlichen Anlagen eingehalten. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals so angenommen, dass die Grundstücke, bis auf eine Ausnahme, eine Anschlussmöglichkeit für die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle umsetzen können.

³ Vgl. Ingenieurbüro Reihnsner (2026): Infrastrukturbegleitplan. Frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel Teilgebiet „Im großen Pesch“.

Grundsätzlich gilt für alle Grundstücke mit Kellergeschoss, dass eine private Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung im Kellergeschoss vorgesehen werden muss.

Das markierte Baugrundstück, im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt, benötigt auf Grund der Höhenanordnung grundsätzlich eine private Hebeanlage zur Schmutzwasserentsorgung.



Abbildung 2: Darstellung Grundstück, das zwingend eine private Abwasserhebeanlage benötigt

Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch einen Ringschluss über die Gartenstraße umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird über den vorhandenen Hydranten am öffentlichen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird über die VG-Wittlich-Land bzw. den Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel (ZWEM) abgedeckt.

Außengebietswasser

Bei Starkregen und entsprechenden topografischen Gegebenheiten (Gefälle des Geländes in Richtung des Bauvorhabens oder des Bestandes) können Oberflächenabflüsse von Landwirtschafts-, Forstwirtschafts- oder sonstigen Außengebietsflächen über die angeschlossenen Flächen in das Siedlungsgebiet strömen und ggf. Schäden verursachen.

An das Plangebiet ist ein Außengebiet von etwa 2,2 ha angeschlossen. Um die Schäden durch wild abfließendes Außengebietswasser in einem Starkregenfall bestmöglich zu verhindern, ist eine Außengebietsentwässerung zu installieren. Aus diesem Grund wird südwestlich des Plangebietes in einer öffentlichen Grünfläche eine Mulde als Barriere vorgesehen, um das Eindringen von Außengebietswasser zu verhindern.

Das Wasser wird von dort über einen geplanten Entwässerungsgraben über die Tiefenlinie zu einem Einlaufbauwerk geführt und unter der Planstraße kanalisiert bis zum Regenrückhaltebecken transportiert. Am südöstlichen Rand des Baugebietes wird außerdem ein Notfließweg zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen. Im Falle einer Überlastung des Entwässerungsgrabens ermöglicht dieser die kontrollierte Ableitung des austretenden Niederschlagswassers über die Verkehrsfläche in Richtung des Tiefpunktes (zum geplanten Fußweg in der Südspitze des Geltungsbereichs) und von dort in Richtung Gewässer.

3.5. Hochwasservorsorge

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in der Nähe des Oestelbachs. Zur Verwirklichung des Baugebietes sind die Anforderungen der oberen Wasserbehörde zu erfüllen. Die Anforderungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier, richten sich nach § 77 WHG. Gemäß § 77 WHG sind

die Überschwemmungsbereiche in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Um den Hochwasserschutz sicherzustellen, statuiert das Gesetz eine Ausgleichspflicht bei einem zu erwartenden Retentionsraumverlust. Die Vorschrift hebt die besondere Bedeutung der Rückhalteflächen für den Hochwasserschutz, zur Vermeidung von Sachschäden und Gefahren für Leib und Leben hervor. Nur wenn die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, besteht die Möglichkeit der bauleitplanerischen Zulassung.

Das Ingenieurbüro Reihner wurde mit der Erstellung einer Wasserspiegellagenberechnung beauftragt⁴.

In Abstimmung mit der SGD-Nord, Regionalstelle Trier, wird als Bemessungshochwasser das 100-jährliche Abflussereignis sowie für das Extremabflussverhalten eine Annahme zur Festlegung eines Sicherheitsniveaus angesetzt. Aufbauend auf den Vermessungsgrundlagen erfolgt die Simulation der Abflussverhältnisse des Oestelbaches. Im durch die Simulation erzeugten hydraulischen Längsschnitt des IST-Zustandes wird ersichtlich, dass der Abflussquerschnitt des Gewässers ausreichend dimensioniert ist, um ein Bemessungshochwasser schadlos abführen zu können.

Sowohl auf die Höhe der Wasserspiegellage als auch die zu erwartenden Überschwemmungsflächen während eines Bemessungshochwassers hat das geplante Neubaugebiet keine negativen Auswirkungen. Die Auswertung der hydraulischen Berechnung zeigt, dass sich das Baugebiet weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 befindet; die Baufelder sind gänzlich außerhalb des HQ100 und auch des HQextrem-Bereichs. Die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße im Bereich des letzten Grundstücks vor der Wendeanlage liegt über 70 cm höher als die Wasserspiegellage des HQextrem.

Die Anforderungen an den Erhalt der Funktion des Überschwemmungsgebietes als Rückhaltefläche gem. § 77 WHG werden erfüllt.

Zur Simulation des Extremabflussverhaltens wurde der Abfluss des HQ100 durch Annahme eines Aufschlags von ca. 30 % erhöht (HQextrem), um ein Sicherheitsniveau festzulegen. Der Vergleich zeigt, dass die an dem Überschwemmungsgebiet angrenzenden Gebäude zur Sicherheit um ca. 10 – 20 cm, bezogen auf das Urgelände, erhöht werden sollten. So kann erreicht werden, dass diese Flächen auch während eines HQextrem hochwasserfrei bleiben. Hierauf wird im Rahmen der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen) Rücksicht genommen. Die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der Wendeanlage wird ca. 30 cm höher als die Wasserspiegellage des HQextrem.

3.6. Starkregen und Hochwasser

In Hinblick auf die steigende Gefahr von Hochwasserszenarien und Sturzfluten wurde im Jahr 2018 flächendeckend für die gesamte VG Wittlich-Land das „Informationspaket der Wasserwirtschaft zur Hochwasservorsorge“ im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht RLP erstellt.

Nach Aktualisierung der Starkregengefährdungskarten im Jahr 2023 wurde die Gefahr von Hochwasserszenarien und Sturzfluten durch das Landesamt für Umwelt RLP neu bewertet.

Das, zur Verfügung gestellte, Kartenmaterial des Starkregenindex SRI7 mit einer einstündigen Regendauer wird als Grundlage zur Darstellung der Abflusssituation in der Ortslage und den angrenzenden Außengebieten herangezogen. In der Gefährdungskarte wird die potenzielle Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen bewertet. Da das Kartenmaterial nur eine vereinfachte Darstellung der örtlichen Gegebenheiten widerspiegelt, ist eine Verifizierung durch eine

⁴ Vgl. Ingenieurbüro Reihner (2022): Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen der L47 und K53 für den Oestelbach (Gew. III. Ordnung) im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Im großen Pesch“, Gemarkung Osann-Monzel. Wittlich

örtliche Begehung, hydraulische Abflusssimulation und Fließweganalyse zur Bewertung der Überflutungsrisiken zwingend erforderlich⁵.

Im Zuge der infrastrukturellen Begleitplanung wurde ein Gutachten zur „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen der L47 und der K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des geplanten Neubaugebietes“ erstellt. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes wird der Abflussquerschnitt des Gewässers nicht negativ beeinflusst (s. Kapitel 3.5).

Zur Verifizierung der Sturzflutkarten SRI7 wurden die Ergebnisse der Wasserspiegellagenberechnung mit der Höhenplanung des Neubaugebietes, insbesondere die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, sowie den Höhen der Sturzflutkarten überlagert. Das Ergebnis zeigt, dass sich durch die Höhenanordnung des Neubaugebietes die Grundstücke weitestgehend oberhalb der unterschiedlichen berechneten Wasserspiegellagen aus Starkregen- und Hochwasserereignissen für ein 100-jährliches Ereignis befinden (s. Abbildung 3).

Grundsätzlich sind aber für alle Grundstücke Vorsorgemaßnahmen gegen Stark- und Hochwasserereignisse vorzusehen (s. Kapitel 7.2 und 7.15). Je näher die Grundstücke am Gewässers liegen, desto ausgeprägter sollten die Vorsorgemaßnahmen sein.

Durch die bauliche Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußboden von mindestens 30 cm bei Grundstücken mit den Kennziffern 1-9 über dem Fertigniveau der Straßenachse und Beachtung der Grundsätze des wassersensiblen Planens und Bauens bei Baumaßnahmen stehen der Umsetzung des Neubaugebietes nach Beurteilung des Infrastrukturbegleitplans keine Bedenken gegenüber⁵.

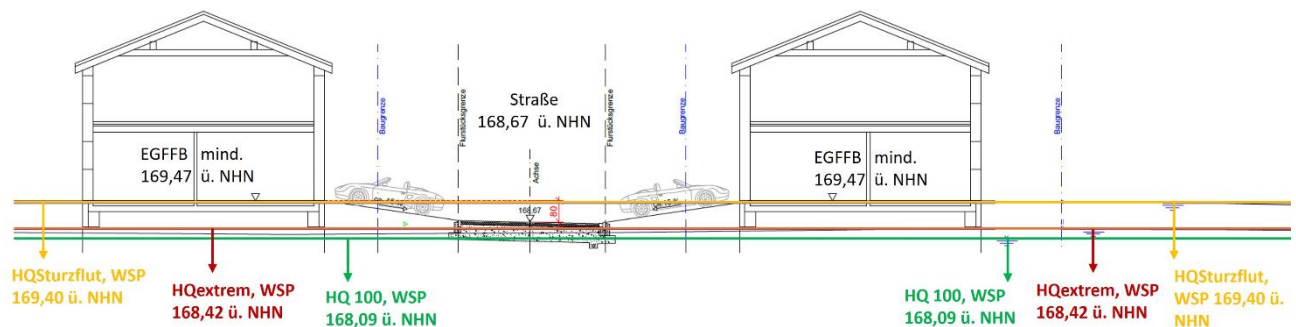


Abbildung 3: Schnitt durch Grundstücke mit der Kennziffer 10 mit Kennzeichnung der Wasserspiegellagen HQ100, HQextren und HQ Sturzflut

3.7. Abfallentsorgung

Am Ende der Planstraße wird eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlagen hergestellt.

3.8. Grünordnung

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. Besondere Berücksichtigung kommt den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Flora-

⁵ Vgl. Ingenieurbüro Reihner (2026): Infrastrukturbegleitplan. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel Teilgebiet „Im großen Pesch“. Wittlich

Fauna-Habitats, Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu. Ebenso gilt dies für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter. Besondere Berücksichtigung kommt den Wechselwirkungen sowie den Auswirkungen auf die vorangestellten Belange zu, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. 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. Bezüglich näherer Ausführungen und Ergebnisse wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Als umweltrelevante Maßnahmen werden im Bebauungsplan Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen und den sonstigen getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Boden, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

3.9. Artenschutzfachliche Einschätzung

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG i.V.m. § 15 BNatSchG nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten und alle sog. europäischen Vogelarten (Arten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Zur Beschreibung und Bewertung des Plangebietes hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurde für die Avifauna im Herbst 2021 eine ornithologische Potentialabschätzung⁶ durchgeführt. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet wurden bzgl. ihrer potentiellen Eignung für weitere streng und besonders geschützte Arten / Artengruppen (hier: Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Insekten) überprüft. Geprüft wurde auch, ob eine indirekte Beeinträchtigung / Störung ggf. vorkommender geschützter Arten in den umliegenden Strukturen möglich ist (Beurteilung im Wirkraum).

Für eine Vielzahl von Arten ist ein Vorkommen aufgrund der Biotopstrukturen und der Lage im Randbereich von vorhandener Siedlung unwahrscheinlich. So wurden solche Arten planerisch ausgeschlossen, die eine geringe Störungstoleranz oder deutlich andere Lebensräume als im Planungsgebiet vorkommend haben (z.B. Schwarzstorch, Luchs, Uhu, Wasserorganismen etc.). Diese Arten wurden im Folgenden nicht berücksichtigt.

Avifauna

Die Fläche wurde am 22.10.2021 von einem Ornithologen begangen und dabei auf mögliche Vogelvorkommen bzw. potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht. Von einer weiteren Kartierung wurde abgesehen, da nicht mit Vorkommen besonderer Vogelarten (z.B. Rote-Liste-Arten) zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist bzgl. der Fortpflanzungsstätten grundsätzlich für gebüsch- und baumbrütende Vogelarten relevant, wobei besonders die Gehölzstrukturen, vor allem die Kopfbäumgruppe mit einer Oberhöhe von 12 m und die darin enthaltenen Weiden mit Buntspechthöhlen sowie Astabbrüchen und der Streuobstbestand im südwestlichen Teilbereich für eine Vielzahl von Arten geeignete Ruhestätte / Quartiere aufweisen.

Bei den im Plangebiet potenziell vorkommenden Gebüschbrütern ist der Bluthänfling als Brutvogel aufgelistet. Er ist zwar noch immer häufig und in RLP auch weit verbreitet, aber in der neuen Roten Liste für das Bundesgebiet (2021) ist er von V (Vorwarnliste) auf 3 (gefährdet) hochgestuft, da für ihn

⁶ Vgl. Martin Becker (2021): Ornithologische Potentialabschätzung.

ein negativer Trend und kurzfristig eine sehr starke Abnahme angenommen wird. In Rheinland-Pfalz ist der Bluthänfling auf der Vorwarnliste, das Land hat für diese Art außerdem eine besondere Verantwortung.

Die Kopfb Baumgruppe mit einer Oberhöhe von 12 m und die darin enthaltenen Weiden weisen vermehrt Buntspechthöhlen sowie Astabbrüchen auf, weshalb ein Vorkommen von Spechten angenommen wird.

Das Plangebiet ist bzgl. der Fortpflanzungsstätten grundsätzlich für gebüsch- und baumbrütende Vogelarten relevant, wobei besonders die Gehölzstrukturen (Kopfb Baumgruppe und Streuobstbestand) für eine Vielzahl von Arten geeignete Ruhestätte / Quartiere aufweisen. Aufgrund der Bewirtschaftung der Grünländer ist das Potential für Freibrüter deutlich herabgesetzt und hier sind keine geeigneten Lebensräume zu erwarten. Gebäudebrütende Vogelarten finden potenziell Unterschlupf an den Kleingebäuden innerhalb der Gartenflächen des angrenzenden Siedlungsbereiches.

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet vor allem für Mäuse- und Kleintier-Jäger des freien Luftraumes und für Insektenfresser aufgrund der Biotopstruktur potenziell geeignet.

Das Offenland im Untersuchungsgebietes stellt nach derzeitigem Kenntnisstand kein besonderes Element der Biotopvernetzung dar, wohingegen die unterschiedlichen Gehölzstrukturen als Trittsteinbiotope fungieren und / oder Teil von Vernetzungsstrukturen zu den umliegenden Biotopen sind. Mit hoher Wahrscheinlichkeit dient auch der Oestelbach, östlich ans Plangebiet angrenzend, als Leitstruktur für eine Vielzahl von Vogelarten.

Da nur eine Potentialabschätzung und keine Erhebungen durchgeführt wurden, also auch keine konkreten Neststandorte ermittelt wurden, wird aktuell die Empfindlichkeit der potenziell vorkommenden Arten bezüglich Verlusts oder Störung der vorhandenen Biotoptypen beurteilt. Großteils erscheint das Untersuchungsgebiet, das überwiegend durch eine Glatthaferwiese auf frisch-feuchtem Standort geprägt wird und nur kleinflächig eine Nass- und Feuchtwiese darstellt, als weitgehend geringwertig für den speziellen Artenschutz. Lediglich die Gehölzbestände und hier vor allem Bäume mit Habitatmerkmalen wie kleine Höhlen oder Astabbrüche sind zu Teilen hochwertig hinsichtlich potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten.

Ein hoher Wert wird aus Vorsorgegesichtspunkten auch den Gebäuden zugeschrieben, da sie gebäudebrütenden Vögeln Unterschlupf bieten können.

Generell kommt es durch die anthropogene Prägung (Ortslage, Straßennähe, Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewerbestandorte) beim Plangebiet zu Störungen, so dass sehr störungsempfindliche Arten ohnehin fehlen.

Als potenzielles Nahrungshabitat kann der Untersuchungsbereich v.a. in Verbindung mit den angrenzenden Lebensräumen eine Bedeutung haben. Luftraumjäger und auch bodennahe Jäger können hier Insekten und andere Kleintiere erbeuten, die sich auch in den umliegenden Lebensräumen entwickelt haben.

Zusätzlich bieten die vorhandenen Obstbäume für einige Vogelarten eine abwechslungsreiche Nahrungssuche. Das Plangebiet ist für Vogelarten als Nahrungshabitat von Bedeutung, aber sehr wahrscheinlich nicht essenziell.

Fledermäuse

Für Fledermaus-Arten (alle Arten streng geschützt und einige als gefährdet eingestuft, FFH-Arten Anhang II und / oder IV) sind vor allem Bäume mit Höhlen, Astabbrüchen oder weiteren Habitatmerkmalen, die beim Plangebiet nur z.T. innerhalb der Kopfb Baumgruppe zur Verfügung stehen (Spechthöhlen), potenziell als Sommer- und Übergangsquartier geeignet. Auch bieten die Klein- und Nebengebäude auf den wohnhausnahen Grünflächen des angrenzenden Siedlungsbereiches sowie der

Trafoturm (Einflug über Lüftungsöffnungen) bei der Straße außerhalb des Plangebietes für spaltenbewohnende Fledermausarten geeignete Quartiere.

Winterquartiere von Fledermäusen sind keine im näheren Umkreis bekannt und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht zu erwarten.

Als potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat können die offenen Grünflächen des Plangebietes, der Streuobstbestand und der Gewässerverlauf des Oestelbachs genutzt werden. Entscheidend ist hier vor allem das Insektenangebot.

Die vorhandenen Gehölze stellen Verbindungselemente in der Biotopvernetzung dar und besitzen eine wichtige Funktion als Orientierungslinie. Auch der Oestelbach östlich ans Plangebiet angrenzend, kann als Leitstruktur für eine Vielzahl von Fledermaus-Arten fungieren. Das Vorkommen einer größeren Flugstraße vom Ort in die freie Landschaft im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich, da keine weiteren Orientierungsstrukturen vorliegen.

Da bezüglich des besonderen Artenschutzes in erster Linie zu betrachten ist, ob sich aus der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben können, sind Vorbelastungen des Gebietes und die Schutzbedürftigkeit der Arten nicht relevant. Da nur eine Potentialabschätzung und keine Erhebungen durchgeführt wurden, also auch keine konkreten Quartierstandorte ermittelt wurden, wird aktuell die Empfindlichkeit der potenziell vorkommenden Arten bezüglich Verlusts oder Störung der vorhandenen Biotoptypen beurteilt.

Im Plangebiet bietet die hochgewachsene Kopfbaumgruppe mit Gehölzen, die Spechthöhlen und Astabbrüche aufweisen sowie die Klein- und Nebengebäude des Siedlungsbereiches einen potenziellen Lebensraum für Fledermaus-Arten.

Das Grünland, die Nass- und Feuchtwiese, der Streuobstbestand außerhalb des Plangebietes sowie der östlich angrenzende Oestelbach können für Fledermäuse ein potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat darstellen. Jagende Fledermäuse sind gering empfindlich auf Veränderungen im Umfeld ihrer Jagdhabitats, solange diese als solche vorhanden bleiben und weiterhin ein (auch quartiernahes) Insektenangebot vorhanden ist. Solange keine Quartiere in der Nähe bekannt sind, ist nicht von einer essenziellen Funktion der Nahrungshabitats auszugehen.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet stellt aufgrund der frisch-feuchten Bedingungen der Wiesenfläche, dem kleinflächigen Teilbereich der Nass- und Feuchtwiese sowie der Nähe zum Oestelbach einen potenziellen Lebensraum für Amphibien und Reptilien dar. Laut Artenliste der ARTeFAKT-Datenbank vom Messtischblatt 6007 "Wittlich" und unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein Vorkommen von Grasfrosch, Teichfrosch, Ringelnatter, Schlingnatter und Blindschleiche im Plangebiet nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

Wiesen auf frisch-feuchtem Standort sowie Nass- und Feuchtwiesen können von Fröschen potenziell als Landlebensraum (Überwinterungsquartier, Nahrungshabitat) besiedelt werden; aufgrund der Bewirtschaftung der Grünländer und fehlender Kleinstrukturen ist das Potential allerdings deutlich herabgesetzt, weshalb hier keine essenziellen Lebensräume zu erwarten sind. Als Laichhabitat und Überwinterungsquartier werden von Amphibien stehende Gewässer mit Ruhewasserzonen in den Randbereichen, sonnigen Plätzen sowie reicher Vegetation bevorzugt.

Die Ringelnatter kommt an langsam fließenden und stehenden Gewässern mit schilfbewachsenen oder verkrauteten Ufern sowie Feuchtwiesen mit Wasserstellen vor und die Schlingnatter ist neben trocken-warme Standorte mit steinigem Untergrund oder Elementen auch vereinzelt in feuchten Lebensräumen anzutreffen. Aufgrund fehlender permanent vorhandener Wasserflächen auf der Wiese selbst sowie dem nicht vorhanden sein von Kleinstrukturen als Versteckmöglichkeiten, kommt das Plangebiet nicht als Fortpflanzungshabitat in Frage. Durch das annehmbare bzw. nicht in Gänze

ausschließbare Amphibienvorkommen auf der Wiesenfläche, bestehen für die betroffenen Arten jedoch die Möglichkeit eines potenziellen Nahrungs- und Jagdhabitats.

Blindscheichen weisen ein breites Lebensraumspektrum auf und besiedeln überwiegend strukturreiche Wälder, Klein- und Saumstrukturen, Kies- und Sandgruben, Böschungen entlang von Gräben, Straßen und Bahnstrecken und sind auch entlang von Fließgewässern vorzufinden. Wichtig ist hier vor allem das Angebot an geeigneten Versteck- und Sonnplätzen, das im Plangebiet selbst aufgrund fehlender Kleinstrukturen nicht gegeben ist, sodass keine Funktion als Fortpflanzungshabitat angenommen wird. Allerdings eignet sich die Wiese auf frisch-feuchtem Standort bzw. der Teilbereich der Nass- und Feuchtwiese als potenzielles Nahrungshabitat, auf der z.B. Schnecken und Regenwürmer erbeutet werden können.

Da nur eine Potentialabschätzung und keine Erhebungen durchgeführt wurden, wird aktuell die Empfindlichkeit der potenziell vorkommenden Arten bezüglich Verlusts oder Störung der vorhandenen Biotoptypen beurteilt.

Die Wiese auf frisch-feuchtem Standort sowie die Nass- und Feuchtwiese in unmittelbarer Nähe zum Oestelbach stellen einen Lebensraum für einzelne Amphibien und Reptilien dar, wobei eine Bedeutung als Fortpflanzungshabitat aufgrund der Bewirtschaftung der Grünländer und fehlender Kleinstrukturen unwahrscheinlich und lediglich die Funktion als potenzielles Nahrungshabitat gegeben ist.

Insekten

Blumenwiesen sind grundsätzlich wichtige Lebensraum für viele Schmetterlinge dar, da diese oft eine Vielfalt an Blütenpflanzen und damit Fortpflanzungshabitate sowie Nahrungsquellen bieten. Ausschlaggebend für das Vorkommen der einzelnen Arten ist vor allem das Vorhandensein der Hauptnährpflanze / Raupenfutterpflanze, die z.T. namensgebend ist.

Aufgrund der Pflanzenzusammensetzung der Grünländer können im Plangebiet potenziell laut Artenliste der ARTeFAKT-Datenbank vom Messtischblatt 6007 "Wittlich" und der zusätzlichen Auswertung des Tagfaltermonitorings Deutschland *Hornklee-Widderchen*, *Sumpfhornklee-Widderchen*, *Ampfer-Grünwidderchen*, *Weißklee-Gelbling* und *Rotklee-Bläuling* vorkommen.

Für den *Schwabenschwanz* sind Doldenblütler, für den *Kleinen Feuerfalter* der Sauerampfer, fürs *Sechsfleck-Widderchen* der Hornklee und für den *Braunen Feuerfalter* Ampfer, Schafgarbe sowie Hahnenfußgewächse wichtige Nährpflanzen innerhalb der Wiesen.

Außerdem sind weit verbreitete und häufig vertretende Schmetterlinge auf feuchten - blütenpflanzenreichen Wiesen wie *Kleines Wiesenvögelchen*, *Kaisermantel*, *Großer Schillerfalter*, *Rotbraunes Ochsenauge* und *Schachbrettfalter* im Plangebiet wahrscheinlich.

Bis auf die beiden zuletzt genannten zählen alle anderen Schmetterlingsarten zu den besonders geschützten Arten.

Die im Untersuchungsraum angegebenen und in den Rote Listen (RLP und D) aufgeführten Käfer stellen sich überwiegend als typische holz- und waldbewohnende Arten dar (z.B. *Dunkelhalsiger Schmal-Prachtkäfer*, *Hirschkäfer*, *Haarschildiger Halsbock*, *Kleiner Eichenbock*), da sie Totholz und Baumstümpfe als wichtige Lebensgrundlage nutzen.

Aufgrund fehlender bzw. geringer Strukturmerkmale im Plangebiet selbst, liegt nur bedingt eine Bedeutung als Fortpflanzungshabitat vor.

Allerdings finden man auch verschiedene Käferarten, wie Marienkäfer, Laufkäfer und *Kurzflügler* in blühenden Gebüsch sowie auf oder im Boden der Wiesen, wo nach Nahrung und Unterschlupf gesucht wird. Besonders die unterschiedlichen Grünlandbiotope (Mähwiese, Glatthaferwiese auf frisch-feuchtem Standort, Nass- und Feuchtwiese) können demnach als potenzielles Nahrungshabitat von Käfern genutzt werden.

Heuschrecken und Grillen bewohnen eine Vielzahl von Lebensräumen, wobei das eigentliche Vorkommen stark von der jeweiligen Art abhängt. Während einige Arten sandige Bereiche oder Waldränder und Lichtungen bevorzugen, sind andere Arten in Wiesen und Felder oder an Uferbereichen von Gewässern vorzufinden. Viele Heuschreckenarten, darunter Grashüpfer und Feldgrillen, sind oft in der Krautschicht von Wiesen zu finden, wo sie Nahrung und geeignete Stellen für die Eiablage finden.

Fürs Untersuchungsgebiet ist lediglich ein Eintrag zu einer häufigen und weit verbreiteten Heuschrecke (Artdatenportal, Erfassung vor 1994: *Roesels Beißschrecke* – ungefährdet) bekannt.

Für die Wiesen im Plangebiet ist ein potenzielles Vorkommen von Heuschrecken und Grillen sowie die Nutzung als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat grundsätzlich anzunehmen.

Sehr wahrscheinlich handelt es sich bei den Arten jedoch um ungefährdete Individuen, die dem allgemeinen Artenschutz unterliegen.

Libellen (sämtliche einheimische Libellen besonders geschützt, einige streng geschützt sowie als gefährdet eingestuft) sind auf Lebensräume in der Nähe von Gewässern angewiesen, da ihre Larven im Wasser leben. Sie bevorzugen stehende Gewässer wie Teiche, Seen und Tümpel, aber auch fließende Gewässer wie Bäche und Flüsse können als Lebensraum dienen.

Ein vielfältiger Gewässerlebensraum mit unterschiedlichen Tiefen, Strukturen, Uferzonen und Vegetation ist für sie besonders wichtig und dient als Fortpflanzungshabitat.

Zusätzlich zu den Gewässern nutzen Libellen auch bevorzugt die angrenzenden Landlebensräume als Nahrungshabitat (gut besonnte, windgeschützte und blütenreiche Wiesen und Brachen mit vielen Fluginsekten wie Bienen und Schmetterlinge) sowie als Ruheplätze (Gehölze).

Vor allem struktur- und mosaikreiche Gebiete mit einem Wechsel von offenen und halboffenen Bereichen bieten Libellen einen geeigneten Lebensraum. Dem Plangebiet kommt aufgrund der Lage am Oestelbach eine gewisse Lebensraumfunktion für Libellen zu.

Da nur eine Potentialabschätzung und keine Erhebungen durchgeführt wurden, wird aktuell die Empfindlichkeit der potenziell vorkommenden Arten bezüglich Verlusts oder Störung der vorhandenen Biotoptypen beurteilt.

Die Wiese auf frisch-feuchtem Standort sowie die Nass- und Feuchtwiese im Plangebiet stellen generell einen Lebensraum für einzelne Insektengruppen dar. Im Zuge der Datenauswertung sind überwiegend besonders geschützte Arten oder Arten die dem allgemeinen Artenschutz untergeordnet sind im Untersuchungsgebiet zu vermuten. Schmetterlinge und Heuschrecken sind typische Wiesenbewohner, sodass eine potenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat gegeben ist. Bei den Käfern und Libellen wird lediglich eine Bedeutung als potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat angenommen, da sich diese Arten hauptsächlich in anderen Lebensräumen bzw. Strukturen entwickeln. Dem Plangebiet wird insgesamt eine besondere aber keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum für Insekten zugesprochen.

Sonstige Arten

Im Plangebiet sind folgende Tiergruppen aufgrund der geringen Strukturausstattung und dem Nichtvorhandensein weiterer Habitatmerkmale nicht zu erwarten:

<i>Tiergruppen</i>	<i>Lebensraum</i>
Fische, Krebse, Muscheln	fließende / stehende Gewässer
Wildkatze, Luchs	waldreiche Landschaften
Bilche	Lebensräume mit hoher Arten- u. Strukturvielfalt und geschlossenen idealerweise linear ausgebildete Gehölzbestände

Im überplanten Bereich ist darüber hinaus mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die nicht dem besonderen Artenschutzrecht, sondern dem allgemeinen Artenschutz unterliegen. Bei den nicht streng geschützten Arten wird jedoch generell davon ausgegangen, dass die örtlichen Populationen einzelne Individuenverluste ausgleichen können.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. 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. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

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.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Traufhöhe und Oberkante sowie der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen soll, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim. Die Auswirkungen auf Grund und Boden werden dadurch minimiert, dass für die Anlage von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

Unterer Messpunkt

Zur Ermittlung der Traufhöhe und der Oberkante ist das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss Bemessungsgrundlage.

Obere Messpunkte

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes.

Oberer Messpunkt für die Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Pultdächern entspricht dies der höheren Seite des Pultes und bei Gebäuden mit Flachdach dem höchsten Punkt der Attika – auch wenn es sich bei dem obersten Geschoss um kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung (LBauO) RLP handelt.

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

Zur Berücksichtigung des Objektschutzes vor zufließendem Niederschlagswasser oder Beeinträchtigungen im Extremhochwasserfall des Oestelbaches, erfolgt die Festlegung der maximalen Höhenlage des EGFFB über der erschließenden Straße (mind. 0,3 m), so dass das Gelände in allen Grundstücken von der Baugrenze zur Erschließungsstraße abfällt.

Bei der Simulation des Extremabflussverhaltens (HQextrem), wurde deutlich, dass die an dem Überschwemmungsgebiet angrenzenden Gebäude zur Sicherheit um ca. 10 – 20 cm erhöht werden sollten. Mit einer Minstdifferenz zwischen der geplanten Straßenhöhe im Endausbauzustand und dem EGFFB von 30 cm kann erreicht werden, dass die Wohnräume auch während eines HQextrem hochwasserfrei bleiben. Damit ist auch ein ausreichender Schutz vor Sturzfluten gegeben.

Um die Höhenlage von EGFFB zu erreichen, wird im Vergleich zu den übrigen Grundstücken ein größeres Gefälle zur Planstraße hin entstehen. Diese Rahmenbedingung kann bauvorhabenbezogen architektonisch gelöst werden. Eine Terrassierung oder die Herstellung eines stärker abfallenden Geländes in den hinteren Grundstücksteilen ist nicht erforderlich, denn entlang der hinteren Grundstücksgrenzen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes und der Umsetzung der Entwässerungsplanung linienhafte Entwässerungsmulden/-rinnen hergestellt.

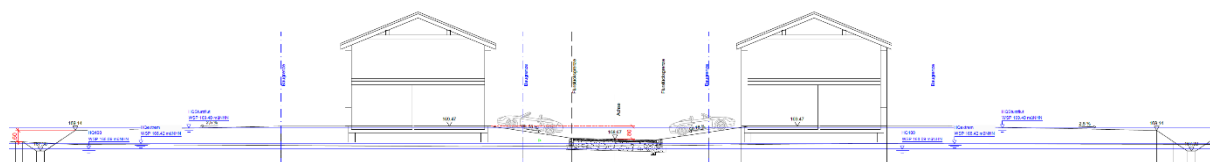


Abbildung 4: Schnitt durch Planstraße und Grundstücke mit dem Kennbuchstaben A bzw. Messpunkt Nr. 10 mit öffentlichen Entwässerungsmulden (rechter und linker Bildrand)

Der entsprechende Bezugspunkt (geplante Straßenoberkante im Endausbauzustand) 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 die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige Fassade.

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese die Festsetzung entspricht dem Charakter im Ortsteil Osann. 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.

4.3. Bauweise

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

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

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

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ berücksichtigen einen Mindestgrenzabstand von 3,0 m zu öffentlichen Erschließungsflächen oder Grünflächen um eine bestmögliche Ausschöpfung des Baugrundstücks zuzulassen. Bei der Tiefe der Baufelder wird i. d. R. eine Mindestdtiefe von 15,0 m zugrunde gelegt. Bei Grundstücken, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung zulässig ist, werden tiefere Baufelder von 17,0 m bzw. 18,0 m berücksichtigt.

Bereiche innerhalb des Abstandsbereichs zum Oestelbach liegen nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen.

4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus und auch Doppelhaushälfte beschränkt. 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.

Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude sollen im Plangebiet in einem gewissen und verträglichen Umfang auch möglich sein. Darum werden rechts und linksseitig der Einfahrt in das Plangebiet Bereiche festgesetzt, in denen bis zu 4 Wohnungen entstehen können. Dies wird auch im Hinblick auf die zulässige GRZ und den erforderlichen Stellplatznachweis auf den Grundstücken als verträglich erachtet.

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.

4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Generell soll den Bauherren weitestgehende Baufreiheit bei der Anordnung der Baukörper, sowie auch der Nebenanlagen, Stellplätze, Carports 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 und Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Garagenwände einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. 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 und Carports 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.

4.7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind 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, gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), verfügen.

Eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlage wird am südlichen sowie am westlichen Ende des ersten Bauabschnittes hergestellt werden.

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

4.8. Öffentliche Grünfläche

Im Osten des Geltungsbereiches und entlang des Oestelbaches befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, innerhalb der ein Bereich zur Oberflächenwasserrückhaltung verortet ist (s. Kapitel 4.10).

Im Osten an das allgemeine Wohngebiet angrenzend, wird der Teil der öffentlichen Grünfläche geplant, der zur zentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden soll. Er erfüllt damit die Funktion von Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Flächen für Entsorgungsanlagen). Ein weiterer öffentlicher Grünstreifen, der zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung dient, verläuft als Randstreifen im Bereich hinter den Anwesen der Gartenstraße. Er dient zur Ableitung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers zum zentralen Rückhaltebecken. Auf die weitergehenden Ausführungen in Kapitel 4.9 wird verwiesen.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlang führt eine öffentliche Grünfläche, in der ein Muldengraben umgesetzt wird, um das Außengebietswasser von den Flächen im Südwesten des Plangebietes abzufangen. Dieser Randstreifen dient außerdem der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen zur randlichen Eingrünung des Baugebietes.

4.9. Ver- und Entsorgungsflächen

Zur Versorgung mit Elektrizität wird die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Für den bereits vorhandenen Standort im Einfahrtsbereich in das Plangebiet erfolgt die Kennzeichnung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“.

Im Teilbereich östlich des WA wird eine in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung/Flächen für Entsorgungsanlagen in Form einer Mulde vorgesehen. Dort erfolgt die Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“. Die gleiche Festsetzung erfolgt für den Randstreifen an der Nordseite des Plangebiets, innerhalb dem das auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagwasser in Rinnengräben zum zentralen Regenrückhaltebecken abgeführt wird.

4.10. 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:

- Ausgleichsmaßnahme A 1 - Wiesenstreifen mit Baumreihe und Entwässerungsmulde

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind flache Erdmulden zur Ableitung des Außengebietswassers anzulegen. Unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen In der Fläche sind zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft 5 Laubbäume 2. Ordnung oder Wildobstbäume anzupflanzen. Die Einbeziehung in die benachbarten Hausgärten ist unzulässig.

- Ausgleichsmaßnahme A 4 - Dachbegrünung

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sind zum Klimaschutz mindestens extensiv zu begrünen. Auf Flachdächern müssen Module zur Nutzung solarer Energie mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

Alternativ sind je 10 m² nicht begrünbarer Dachfläche je 1 m² (in der Krone) Laubgehölz auf dem betreffenden Baugrundstück anzupflanzen. Zur durchschnittlichen Berechnung des Kronenraumes sind heranzuziehen:

1 Laubbaum 1. Ord.	= ca. 50 m ² Krone
1 Laubbaum 2. Ord. oder Obstbaum	= ca. 20 m ² Krone
1 mittelgroßer Laubstrauch	= ca. 2 m ² Krone.

- **Ausgleichsmaßnahme A 5 - Fassadengestaltung**

Fassaden sind zum Klimaschutz hell anzustreichen oder zu verputzen. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, u.ä.) oder flächige Begrünung sind zulässig.

- **Gestaltungsmaßnahme W - Gestaltung der Flächen für Entsorgungsanlagen**

Auf der im B-Plan mit W 1 gekennzeichneten Fläche sind Erdbecken mit Schotterauflage zu errichten und mit einer artenreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen, extensiv zu pflegen und entsprechend der Pflegekonzeption der Verbandsgemeindewerke zu nutzen. Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Vor der im Winter durchzuführenden Entschlammung oder Entleerung sind - unter fachkundiger Umweltbaubegleitung - bei potenziellen Vorkommen von Fischen, Amphibien und vorhandenen Libellenlarven, diese mit einem Kescher einzusammeln umzusetzen.

Auf den im B-Plan mit W 2 gekennzeichneten Flächen sind die Mulden gem. Infrastrukturbeleitplan als Erdmulden anzulegen und mit einer artenreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen. Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv (max. 2-mal Mähen / Mulchen im Jahr) zu pflegen oder entsprechend der Pflegekonzeption der Verbandsgemeindewerke zu nutzen.

- **Ausgleichsmaßnahme A 6- Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten zur Baumpflanzung auf den privaten Baugrundstücken (Maßnahme A 6.1) ist jeweils ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- oder Wildobstbaum zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft anzupflanzen.

Auf den sonstigen Baugrundstücken, die nicht mit Pflanzbindung gem. Festsetzung A 6.1 belegt sind, oder an die Ausgleichsfläche A 1 angrenzen, sind je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung oder einem hochstämmigen Obstbaum oder 10 Laub- oder Obststräucher anzupflanzen. Die Standorte sind auf dem Baugrundstück unter Beachtung des Nachbarrechts frei wählbar.

Maßnahmen für den Artenschutz

- Für die öffentliche insektenschützende Straßen- und Wegebeleuchtung sind nur nach unten abstrahlende Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K zu verwenden.
- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. zulässig.
- Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen.
- Die potentiell vorkommenden Amphibien und Reptilien sind - unter artenschutzfachlich versierter Umweltbaubegleitung - unmittelbar vor Baubeginn zwischen dem Ende der Winterruhe und dem Beginn der Fortpflanzungszeit (Ende März – Anfang Mai) aus dem Baugebiet zu vergrämen. Eine Rückwanderung ins geplante Baugebiet ist durch geeignete Reptilien- und Amphibienzäune zu verhindern.
- Die Bauarbeiten (Erschließung, Anlage Retentionsbecken) im geplanten Baugebiet sind unmittelbar im Anschluss an die Vergrämnungsmaßnahme von Anfang Mai bis Ende August / Anfang September umzusetzen.

4.11. 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 Gemarkung Osann, Fl. 2, Flst. 60-62 (5.740 m²) ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Glatthaferwiese und der Erhalt vorhandener Gehölze vorgesehen (externe Ausgleichsmaßnahme A 2).

Vom Öko-Konto der Ortsgemeinde Osann-Monzel (Gem. Osann, Fl. 7, Flst. 70 teilw.) sind 4.400 m² Fläche dem B-Plan "Im großen Pesch" zuzuordnen (externe Ausgleichsmaßnahme A 3).

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. einer Reallast zu sichern.

4.12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wegen der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswerts Nacht sind innerhalb des Plangebiets zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u. a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes sind im Bebauungsplan dargestellt.

4.13. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die wasserwirtschaftlichen Planungsziele für ökologisches Planen und Handeln werden nach § 1 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) zwingend vorgegeben.

Weiterhin ist für das Plangebiet das Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG-RLP) zu beachten und anzuwenden. Nach § 2 des Gesetzes wird die Versickerung und Verwertung von zusätzlich anfallendem Niederschlagswasser (Versiegelung bisher offener Flächen) vor deren Ableitung in Vorfluter höchste Priorität gegeben. Vor allem bei der Herstellung von Abwasseranlagen im ländlichen Raum und in

Neubaugebieten mit weitläufiger Bebauung muss auf das bislang übliche ableiten des Niederschlagswassers in einen Mischwasserkanal verzichtet werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird der zentralen Retentionsanlage zugeführt und in den Vorfluter „Oestelbach“ eingeleitet. Die für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung dargestellt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

5. 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 einerseits 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.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

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.

Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben.

5.1. Dachgestaltung

Das Flachdach ist mittlerweile aus Klimaschutzgründen (Kühlung durch Dachbegrünung, die auch Nahrungs- und Lebensraum für Insekten ist, maximale Nutzfläche für Anlagen zur solarenergetischen Nutzung) als Dachform nicht außen vor zu lassen, auch wenn es nicht der dominierenden Dachlandschaft von Osann-Monzel mit Sattel- und Walmdächern in Gänze entspricht. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde im Plangebiet auch Flachdächer zuzulassen, so dass von einer

Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen abgesehen wird. 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 Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum festgesetzt. In Anlehnung an die bestehenden Dachfarben der Ortslage werden ausschließlich nicht hochglänzende Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler Färbung, d. h. grauer und schwarzer Färbung zulässig sein.

Anlagen für die regenerative Energiegewinnung auf den Dachflächen sind zulässig. Ebenso Gründächer.

5.2. 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 Baelemente 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 der Ortserweiterung. Aus diesem Grund werden gestalterische Festlegungen hinsichtlich der regionaltypischen Fassadenausbildung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen.

5.3. Stellplätze und Garagen

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 Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

5.4. Begrünung der 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 zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung im Plangebiet führen.

5.5. Staffelgeschosse

Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse 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.

5.6. Einfriedungen

Für die äußeren Einfriedungen der Grundstücke zur freien Landschaft sind - neben den festgesetzten Baumpflanzungen und 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.

Die Vorgaben zu Einfriedungen sollen die landschaftlichen Auswirkungen v. a. am Rand des Plangebietes minimieren.

6. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB), bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann ein Wasserzudrang von dem im Umfeld des geplanten Neubaugebietes befindlichen Bachlaufes in den tieferen Zonen, welche eine weiche bis breiige Konsistenz aufweisen, nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei der Wohnbebauung mit Keller gebaut werden soll, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Herstellung von Kellergeschossen sind diese folglich als weiße Wanne mit fachgerechten Abdichtungen von Öffnungen gegen drückendes Wasser ausführen. Andernfalls wird eine Unterkellerung nicht zugelassen.

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. Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

7.1. Gründung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann ein Wasserzudrang von dem im Umfeld des geplanten Neubaugebietes befindlichen Bachlaufes in den tieferen Zonen, welche eine weiche bis breiige Konsistenz aufweisen nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei der Wohnbebauung mit Keller gebaut werden soll, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte bei der Gründung von Gebäuden von erhöhtem Aufwand ausgegangen werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass spezifische Baugrundgutachten für die einzelnen Parzellen durchgeführt werden sollten. Dies ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.

7.2. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, 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. 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.

7.3. Baugrunduntersuchungen

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen inkl. Hangstabilität, Rutschgefährdung und Bodenwasser 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.1gb-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.

7.4. Archäologie

Im Geltungsbereich sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

7.5. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industriellen Altstandorte bekannt.

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.

7.6. 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.

Anerkannte und vorgeschriebene Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen sind zum Schutz von Austritt gewässergefährdender Stoffe jederzeit einzuhalten.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig und oberflächennahe Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Grundwasserdeckschichten und vor Schadstoffeintrag in Boden / Grundwasser sind einzuhalten.

7.7. Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z. B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf (max. 0,2 l / sec) zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen.

Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

7.8. Klimaschutz

Die Umsetzung aktiver (z. B. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und passiver (z. B. Niedrigenergiehaus) Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

7.9. Schutz von Pflanzenbeständen

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

7.10. 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.

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

7.11. 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ 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.

7.12. Radon

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

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

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

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

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden

hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

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

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

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

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

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

7.13. Landwirtschaft/Weinbau

Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur und landwirtschaftlicher/weinbaulicher 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.

7.14. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

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.

7.15. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Sturzflutkarten des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen, die darauf schließen lassen, dass in Teilen des Plangebietes mit extremen Sturzflutereignissen zu rechnen ist. Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt eine sehr hohe Gefährdung des Plangebietes nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (>40l/m² in einer Stunde). Die nordöstliche Hälfte des Gebietes wird dann bei den vorhandenen, natürlichen Geländebedingungen bis zu 1 m hoch überflutet und es werden Fließgeschwindigkeiten teilweise über 0,5 m/s erreicht. In Teilen des Plangebietes bestehen somit Gefahren für Menschen nach/während außergewöhnlichen Starkregenereignissen. Das Gefährdungspotenzial wird infolgedessen als hoch eingestuft.

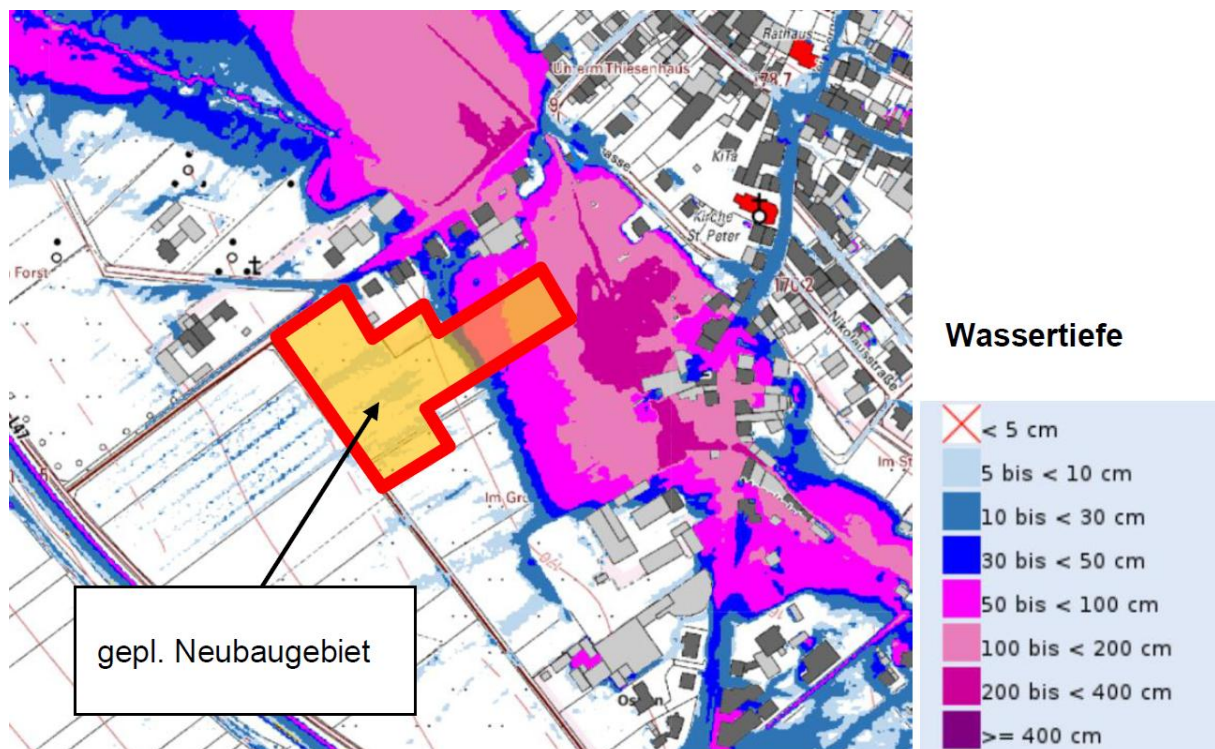


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte 2023, SR17 (1Std.) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Durch die vorgesehene Anhebung des Geländes im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird das Gefährdungspotenzial signifikant reduziert, da sich die geplanten Geländehöhen oberhalb des potenziellen Wasserspiegels infolge eines extremen Starkregenereignisses befinden werden. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser schadlos am Plangebiet vorbeigeführt.

Hinweise zur Bau-, Risiko- und Verhaltensvorsorge sind dem öffentlich zugänglichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Osann-Monzel zu entnehmen:

https://osann-monzel.de/wp-content/uploads/2024/04/Konzept_zur_Hochwasser_und_Starkregenvorsorge_OsannMonzel.pdf

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird außerdem auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung hingewiesen.

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Als Objektschutz sowie zur Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist ein Gefälle von Mindestens 2,5 % von EGFFB zur Erschließungsstraße herzustellen.

Anordnung Höhe Erdgeschoss

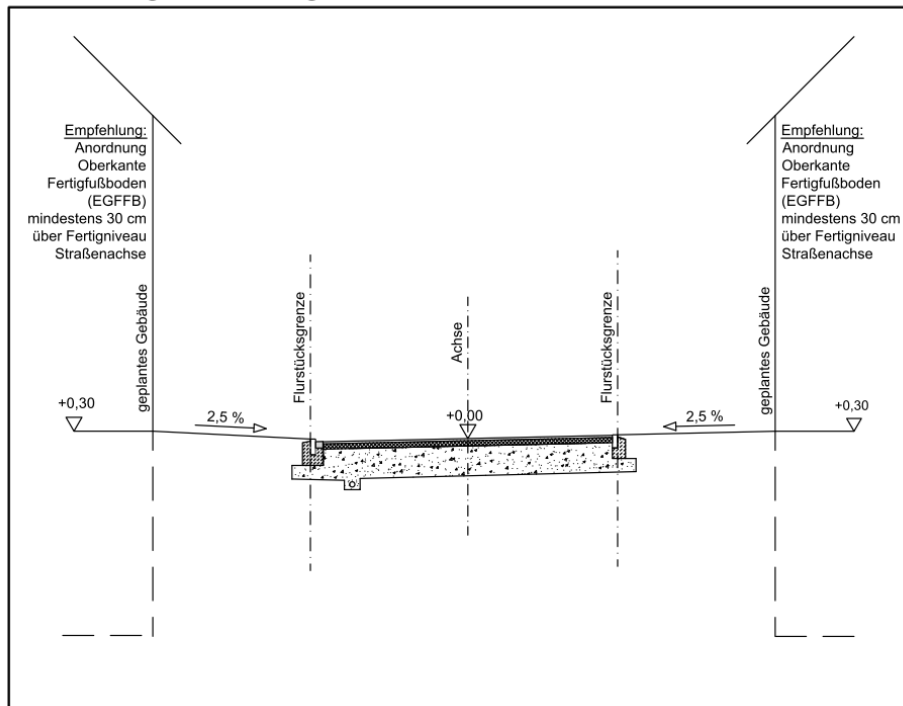


Abbildung 6: Geländeschnitt der Straßenplanung i. V. mit Grundstücksgefälle zur Straße (Ing. Büro Reihnsner 2024)

Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe sind zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Kellergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher oberhalb des grundstücksbezogenen Bezugspunkts an der geplanten Erschließungsstraße liegen.

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine), kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickert bzw. zurückgehalten werden.

Aus südwestlicher Richtung kommt es in Richtung Oestelbach zu einer Konzentration des Starkregenabflusses. Die der Planung zugrunde liegende Entwässerungskonzeption sieht ein System aus Rinnen vor, die das Außengebietswasser abfangen und gezielt in Richtung der zentralen

Regenrückhaltung sowie zum Oestelbach leiten. Das zuströmende Niederschlagswasser wird damit von den geplanten Baugrundstücken ferngehalten.

7.16. Brandschutz

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss daher zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). In der Regel sind für Wohngebiete 800 l/min (13,3 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

In Abständen von höchstens 150 m sind Hydrant für Feuerlöschzwecke (DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen. Dies wird bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

7.17. Private Abwasserhebeanlage

Für Kellergeschosse, 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.

8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Die Wohnnutzung im Ortsteil Osann wird durch die Planung fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

Der Verlust von Fläche und Böden mit ihren Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, landwirtschaftliche Produktionsfläche, Retentionsraum für Niederschlagswasser und Grundwasserfilter sowie als Treibhausgasspeicher /-senke ist grundsätzlich immer erheblich. Durch die Flächenüberplanung und spätere Umsetzung werden ferner Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen und Standortpotentiale zerstört. Der Verlust ist nicht gänzlich 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.

Der Landschaftsraum im Landschaftsschutzgebiet und der historischen Kulturlandschaft mit seinen Funktionen erfährt durch das Planvorhaben keine erheblich negative Veränderung. Vorbelastungen bestehen temporär durch die anthropogene, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Untersuchungsgebiet selbst sowie im direkten Umfeld und durch den Straßenverkehr der Landesstraße L 47, die nicht vorhandener landschaftliche Einbindung und geringer Vielfalt und Strukturierung der Planfläche selbst mit geringer Einsehbarkeit und begrenzter Fernsicht. Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch auf die Ausgleichsmaßnahmen und in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

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

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige

Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Hinsichtlich der Einbindung des Plangebietes werden im direkten Umfeld naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt.

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, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

Osann-Monzel, den

.....
Armin Kohnz
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)

Quellen

FIRU GfI (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im großen Pesch“. Ortsgemeinde Osann-Monzel. Kaiserslautern

HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2026): Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel „Im großen Pesch“ Begründung Teil 2 - Umweltbericht. Minheim

INGENIEURBÜRO REIHSNER (2022): Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen der L47 und K53 für den Oestelbach (Gew. III. Ordnung) im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Im großen Pesch“, Gemarkung Osann-Monzel. Wittlich

INGENIEURBÜRO REIHSNER (2026): Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel Teilgebiet „Im großen Pesch“. Wittlich

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. mit Teilfortschreibung '95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (2024): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. 1. Änderungsentwurf September 2024. Trier.

SBT – Paul Simon & Partner (2021): Erschließung Baugebiet „Im großen Pesch“ in der OG Osann-Monzel. Oberboden und Untergrund. Orientierende Erkundung. Kenn

VG WITTLICH-LAND (2006): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Auszug Osann-Monzel.