

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg  
„Ober Potzemswies“**

**Begründung  
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Freudenburg

FLUR: 12

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

Mai 2007

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB.....	3
<b>1.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Allgemeines .....	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben .....	4
3.1.3	Topographische Situation .....	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz .	5
3.1.5	Nutzungsverteilung .....	6
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	6
3.1.6	Erschließung .....	7
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasser</b> .....	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>Wasserversorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Stromversorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>10</b>

# **1 ALLGEMEINES**

**Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:**

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).**

## **1.1 Vorbemerkung**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um überwiegend als Wiesen genutzte Flächen am östlichen Rand der Ortsstruktur von Freudenburg. Das Gelände liegt zwischen der "Neustraße" und dem Gelände der Fa. Junk. Der derzeitige Grundstückseigentümer möchte die Flächen als Wohnbauflächen entwickeln. Gleichzeitig werden damit Innenflächen in der Baustruktur von Freudenburg als Bauflächen entwickelt und die in diesem Bereich einseitig bebaute "Neustraße" nach Osten baulich ergänzt.

## **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhäusern erreicht werden.

Die Ortsgemeinde Freudenburg hat lt. Regionalem Raumordnungsplan neben der Funktion Erholung die besondere Funktion Wohnen. Im rechtswirksamen FNP ist die betreffende Fläche als „Fläche für Mischgebiet“ dargestellt. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist die Ausweisung als Wohnbauflächen angestrebt.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt. Eine Genehmigungspflicht für den B-Plan besteht nicht.

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 25.01.2007 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Freudenburg, Flur 12  
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 12

Flurstücksnummern: 3 tlw., 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5 (Fahrweg), 10/6 und 10/7,

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept
- Lärmgutachten

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

## **3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Die derzeitige Wiesennutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur über die "Neustraße" (L 133) nach Osten erweitert werden.

#### **3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

### 3.1.3 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen leicht nach Westen geneigten Bereich. Zur "Neustraße" hin befindet sich eine Böschung

Auf eine örtliche Geländeaufnahme wurde verzichtet. Für die Höhenfestlegungen in den textlichen Festsetzungen wird auf das Urgelände Bezug genommen.

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und technische Vorgaben

#### A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Erhaltenswerte bzw. schützenswerte Grünbereiche sind im Planbereich nicht vorhanden. Weiter Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

#### B) Kanalleitung

Auf dem Gelände befindet sich eine vorhandene Kanalleitung.

Diese wird durch Ausweisung eines Leitungsrechts im B-Plan gesichert.

#### C) Lärmschutz

Die Problematik der unmittelbaren Nähe zum Betriebsgelände der Fa. Junk GmbH wurde im Vorfeld mit der Gewerbeaufsicht erörtert. Die Gewerbeaufsicht sah ein Lärmgutachten bezüglich der Verkehrsabläufe auf dem Betriebsgelände als Notwendig an. Ein entsprechendes Gutachten wurde von Grundstücksbesitzer in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind im B-Plan berücksichtigt. Hieraus ein Zitat.

##### *ZitatAnfang*

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Wohngebäuden westlich des Betriebsgeländes eines Bauunternehmens geschaffen werden. Schalltechnisch relevante Vorgänge auf dem Betriebsgelände des Bauunternehmens sind insbesondere Kfz-Fahrten und Ladevorgänge. Darüber hinaus dringen Gewerbegeräusche durch offene Tore der Werkstatt nach außen. Eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch weitere Betriebe liegt nicht vor.

Die an den geplanten Wohngebäuden zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen des Bauunternehmens wurden auf der Grundlage von Angaben der Betriebsinhaber zu den in Spitzenzeiten zu erwartenden Betriebsabläufen durch Simulationsberechnung im digitalen Geländemodell prognostiziert. Bei den Ausbreitungsberechnungen wurde keine Abschirmung durch die an der Grenze zum Bebauungsplangebiet gelagerten Baumaterialien berücksichtigt. Die Prognoseberechnungen liegen damit „auf der sicheren Seite“.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird an keinem der nach dem vorliegenden Bebauungskonzept geplanten Wohngebäude erreicht.

Für die südöstliche Ecke des gemäß Bebauungsplanvorentwurf geplanten Baufensters wird eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts um bis zu 2 dB(A) prognostiziert. In diesem Bereich des Baufensters sollten keine störempfindlichen Wohnräume angeordnet werden.

##### *Zitat Ende*

In Abstimmung mit dem Grundstücksbesitzer und dem Gutachter wurde im Plan an der süd-östlichen Plangebietsecke das Baufenster entsprechend zurückgenommen, so daß für die geplanten Gebäude die oben im Zitat erwähnte Einschränkung entfällt und keine weiteren Maßnahmen bzw. schallschutztechnische Festsetzungen erforderlich sind.

#### **D) Landesstraße L 133**

Das Gebiet liegt unmittelbar neben der "Neustraße" (L 133) Zwei der geplanten Gebäude erhalten die Möglichkeit von der Landesstraße aus erschlossen zu werden. Vier Gebäude werden über private Stichwege angeschlossen.

Der Bereich liegt innerhalb der OD, so daß aufgrund der Landesstraße keine Einschränkungen des Gebietes bestehen.

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

#### **3.1.5 Nutzungsverteilung**

Entsprechend der Vorgaben des Antragstellers wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der vorhandenen Bauweise der angrenzenden Wohnbebauung anzupassen werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Wohngebäude begrenzt.

#### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Grundstücke werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen In der "Neustraße" angeschlossen.

#### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

#### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bah und Deges aus Trier zugrunde, welches im Auftrag des Antragstellers erstellt wurde. Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

### **3.1.6 Erschließung**

Die Grundstücke werden über private Stichstraßen ausgehend von der "Neustraße" (L 133) aus erschlossen.

Die nördlichen vier Grundstücke erhalten eine Stichstraße, die südlichen zwei Grundstücke werden über die Zufahrt zu dem Betriebsgelände der Fa. Junk GmbH (gleichzeitig Grundstücksbesitzer) erschlossen.

### **3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Nutzungsverteilung**

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, analog der angrenzenden Bebauung, berücksichtigt.

#### **Äußere Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen werden auf das notwendige reduziert. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf das Urgelände sowie der zulässigen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhe. Diese Festlegungen werden zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben).

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft die Mindestvoraussetzungen.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Bah u. Deges, Trier wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Das Konzept wurde mit den VG-Werken und der SGD Nord abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten, die Überläufe werden dem Straßenkanal zugeführt.

## **Zitat Anfang**

### **Schmutzwasser**

Die Ortsgemeinde Freudenburg wird im Mischsystem entwässert. Das Neubaugebiet „Stef-fesbungert“ und das Gewerbegebiet werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in der Kläranlage Saarburg gereinigt.

### **Regenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser wird - entsprechend den Forderungen im Landeswasser-gesetz - auf den Parzellen zurückgehalten und zwischengespeichert.

Da die Versickerung im Untergrund hier nicht gewährleistet ist, bzw. topografisch nicht um-gesetzt werden kann (Terrassen für Muldenausbildung sehr kostenintensiv), werden auf den Privatparzellen Regenwasserzisternen mit rechnerisch anrechenbarem Rückhaltevolumen vorgesehen. Das erforderliche Volumen errechnet sich entsprechend den befestigten Flä-chen in der Privatparzelle; angesetzt werden hier 50 l/qm befestigter Fläche.

Die Regenwasserzisternen, die allgemein als Brauchwasserzisternen genutzt werden, müs-sen in ihrer Konzeption so gestaltet sein, dass ein Teil der Zisterne als Rückhaltevolumen und ein Teil als Brauchwasser dient.

Bei Vollerfüllung der Zisternen wird über eine Überlaufleitung das überschüssige Regenwasser in die vorh. Mischwasserleitung abgeleitet.

## **Zitat Ende**

## **4.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Ver-sorgung des Plangebietes sichergestellt.

## **4.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustel-len. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## **5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen befinden sich im Privatbesitz des Antragstellers. Die Bildung der Grundstücke ist durch Fortführungsmessung erfolgt.

## **6 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

## **7 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespl. Planungsbeitrag)

### **Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse werden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## **8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse werden mit dem Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

## 9 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	6.231	100,0
• Verkehrsfläche	688	11,0
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	5.543	89,0

Freudenburg, den .....

.....