

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg

Teilgebiet „Lungenacker“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Bestandssituation	5
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
2.3. Umgebende Nutzung	7
2.4. Verkehrserschließung	7
2.5. Planungsrechtliche Situation	7
2.5.1. Landesentwicklungsprogramm	7
2.5.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
2.5.3. Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.5.4. Vorhandene Bebauungspläne	9
2.5.5. Planungsverfahren	9
2.5.6. Fachplanungen	9
2.5.7. Schutzgebiete/-objekte	10
2.6. Wasserschutzgebiet	10
2.7. Wasserleitung zum Hochbehälter	11
2.8. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen	11
3. Planungskonzeption	12
3.1. Planung	12
3.2. Ver- und Entsorgung	13
3.2.1. Medienseitige Erschließung	13
3.2.2. Abwasserentsorgung	13
3.2.3. Wasserversorgung	14
3.3. Artenschutz	14
3.4. Denkmalpflege	15
3.5. Einbindung in die Landschaft	15
4. Begründung der Planinhalte	15
4.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1. Grundflächenzahl	16
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse	19
4.3. Bauweise	19
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	20
4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
4.7. Verkehrsflächen	21
4.8. Naturschutzfachliche Regelungen	21

4.9. Private Grünfläche.....	21
4.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	22
4.11. Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	22
4.12. Grundwasserschutz.....	22
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	22
5.1. Dachgestaltung	23
5.2. Fassadengestaltung	24
5.3. Stellplätze und Garagen	24
5.4. Grundstückseinfriedungen.....	24
5.5. Vorgartenbereiche.....	24
6. Hinweise und Empfehlungen.....	24
6.1. Schutz des Bodens	24
6.2. Baugrunduntersuchungen	25
6.3. Radonpotenzial	25
6.4. Altlasten	26
6.5. Bodendenkmalpflegerische Belange	26
6.6. Schutz von Pflanzenbeständen	27
6.7. Herstellung von Pflanzungen.....	27
6.8. Telekommunikationsleitungen	27
6.9. Regenerative Energien.....	27
6.10. Erdwärme.....	27
6.11. Wasserschutzgebiet	28
6.12. Innergebietlicher Lärmschutz.....	28
6.13. Starkregenereignisse.....	28
6.14. Landwirtschaftliches Wegenetz	29
7. Umweltbelange	30
8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	30

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht in der Mitte von Freudenburg ein Baugebiet mit rd. 14 Baugrundstücken zu entwickeln.

Dabei wird die bestehende Bebauung entlang der Lindenstraße im rückwärtigen Bereich durch eine beidseitige Bebauung entlang einer neu herzustellenden Parallelstraße fortgeführt. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss zwischen Lindenstraße und Maximinstraße ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch größtenteils unbebauten Bereich darstellt. Indem ein Straßenzug parallel zur Lindenstraße erschlossen wird, wird eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung entstehen. Eine lineare Ausdehnung in den Außenbereich wird somit nicht hergestellt, sondern es wird ein direkter Anschluss an den Bestand, vergleichbar mit einer Bebauung in zweiter Reihe, gegeben sein.

Der bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Dies ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

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

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. Unter anderem bedingt die günstige Lage der Ortsgemeinde zwischen Saarburg, Merzig, Perl und Remich die Nachfrage nach Baugrundstücken. Folglich beabsichtigt die Gemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bei dem Planverfahren handelt es sich um eine Neuaufstellung in Erweiterung der bestehenden Bebauung als Auffüllung im Ortsgrundriss. Auf drei Seiten ist das Plangebiet von bestehender Bebauung umschlossen.

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13b i. V. m § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB):
Fläche Bauland 10.883 m² x maximal zulässige GRZ 0,4 = 4.353,2 m² maximal überbaubare Grundfläche.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt südwestlich liegt die Bebauung entlang der Straße

Lindenstraße; westlich und nordwestlich befindet sich die Bebauung entlang der Maximinstraße.

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Ein beschleunigtes Verfahren muss ausgeschlossen werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Das ist vorliegend nicht der Fall, da die KO-Kriterien des § 13a BauGB durch die vorgesehene Planung nicht erfüllt werden. Entsprechend kann ein beschleunigtes Verfahren Anwendung finden. Unabhängig zur Bauleitplanung ist jedoch der allgemeine Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten, da dieser als eigenständiges Verfahren vollzogen werden muss. Dieses kann nicht durch andere Verfahren ersetzt werden. Aussagen zu den Umweltbelangen werden im Fachbeitrag „Erarbeitung der Umweltbelange gem. §§ 13a und 13b BauGb“¹ getroffen.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

¹ Vgl. BGHplan (2021): Ortsgemeinde Freudenburg. Bebauungsplan Wohngebiet „Lungenacker“. Erarbeitung der Umweltbelange gem. §§ 13a und 13b BauGB. Trier



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,37 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Freudenburg umfasst:

Flur 13:

Nr. 88/1 (teilw.) (Maximinstraße), 102/3 (teilw.),

Flur 14:

38 (teilw.), 39, 40

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der für die wohnbauliche Erschließung vorgesehene Teil des Plangebiets wird als Dauergrünland (Weidenutzung) mit vereinzelt Obstbäumen genutzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets schließt an die vorhandene Bebauung eine flächenhafte Hochstaudenflur mit angrenzender Baumhecke aus Fichten und Birken sowie Hasel und Esche an. Eine Rodung des Baumbestands ist im Winter 2021, im gesetzlich zulässigen Zeitfenster nach BNatSchG, bereits erfolgt.

Im Südosten des Plangebiets grenzen unmittelbar die Feldgehölze in der Quellmulde des Freudenburger Bachs an. Hier steht eine markante Salweide, die durch das Regenrückhaltebecken überplant wird.

Zur Anbindung der Planstraße an das Ortsstraßennetz wurde das Nebengebäude des Anwesens Maximinstraße 14 im Februar 2021 abgebrochen. Durch die gewonnene Fläche ist es möglich die Neubebauung von der Maximinstraße aus zu erschließen.

Eine weitere Bebauung ist abgesehen von zwei Schuppen nicht vorhanden.

Das Gelände fällt Richtung Süden ab.

2.3. Umgebende Nutzung

Südöstlich verläuft der Freudenburger Bach (Gewässer 3. Ordnung) außerhalb des Geltungsbereiches. Zu ihm ist in der vorliegenden Planungskonzeption ein Schutzabstand von 10 m berücksichtigt, der von Bebauung freizuhalten ist. Das Gewässer wird von einem Gehölzriegel flankiert, der unangetastet bleibt.

Nördlich schließen Streuobstwiesen und Grünland an den Geltungsbereich.

Von Nordosten über die westliche Seite bis Südosten ist das Plangebiet durch die Bebauung entlang der Maximin- und der Lindenstraße umschlossen.

Im Süden grenzt ein Möbelgeschäft mit Verkaufs- und Lagergebäude direkt an den Geltungsbereich an. Die jeweiligen Grundstücke und die hierauf errichteten Gebäude sind ausschließlich von der Lindenstraße erschlossen. Sowohl der Eingang zum Möbelhaus als auch die beiden dem An- und Auslieferungsverkehr dienenden Tore der Lagerhalle befinden sich auf der dem geplanten Baugebiet abgewandten Seite. Ebenso liegen sämtliche Kundenparkplätze vom Baugebiet aus betrachtet hinter den jeweiligen Betriebsgebäuden.

Die Rückseiten von Möbelhaus und Lager befinden sich gänzlich im Erdbereich des zum geplanten Gebiet stark ansteigenden Geländes. Wandöffnungen wie Fenster oder Türen sind nicht vorhanden.

Auf den Flachdächern aller Gebäude sind lediglich Abzüge für Rauch im Brandfall installiert, die keinerlei Geräusche verursachen.

Da das Möbelhaus ausschließlich bei verschiedenen Herstellern gefertigte Möbel vertreibt, unterhält es keine lärmverursachende Schreinerei.

2.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird durch eine neu herzustellende Planstraße erfolgen, die von der Maximinstraße rechtwinklig zwischen den Anwesen Hausnummer 14 und 16 abzweigen wird.

2.5. Planungsrechtliche Situation

2.5.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Freudenburg und des Plangebiets als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Das Plangebiet liegt, ebenso wie die Ortslage, in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz.

2.5.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Freudenburg keine zentralörtliche Funktion. Ihr sind jedoch die besonderen

Funktionen Wohnen sowie Erholung zugesprochen. Im künftigen Regionalplan ist die Ortsgemeinde mit den besonderen Funktionen Wohnen und Freizeit/Erholung bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Saarburg zugeordnet.

Das Plangebiet untersteht gemäß den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes keiner besonderen Funktionszuweisung.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist der nahe den umliegenden Straßen gelegene Geltungsbereich des Vorhabens als Siedlungsfläche dargestellt. Der übrige Teil des Geltungsbereichs ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten ist die Bedeutung nicht abschließend beschrieben worden. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d. h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz der unterschiedlichen Funktionen zu vereinbaren sind. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung – hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für ein Neubaugebiet hat sich Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung von Bauland in diesem Ortsbereich gefasst.

Für den Geltungsbereich besteht ebenso wie für die gesamte Ortsgemeinde außerdem die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

2.5.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 ist die in Rede stehende Fläche im westlichen und nördlichen Randbereich als Siedlungsfläche (Mischbaufläche) dargestellt. Der übrige Bereich des Plangebietes ist als Bereich für die Entwicklung von Wohnbaufläche ausgewiesen

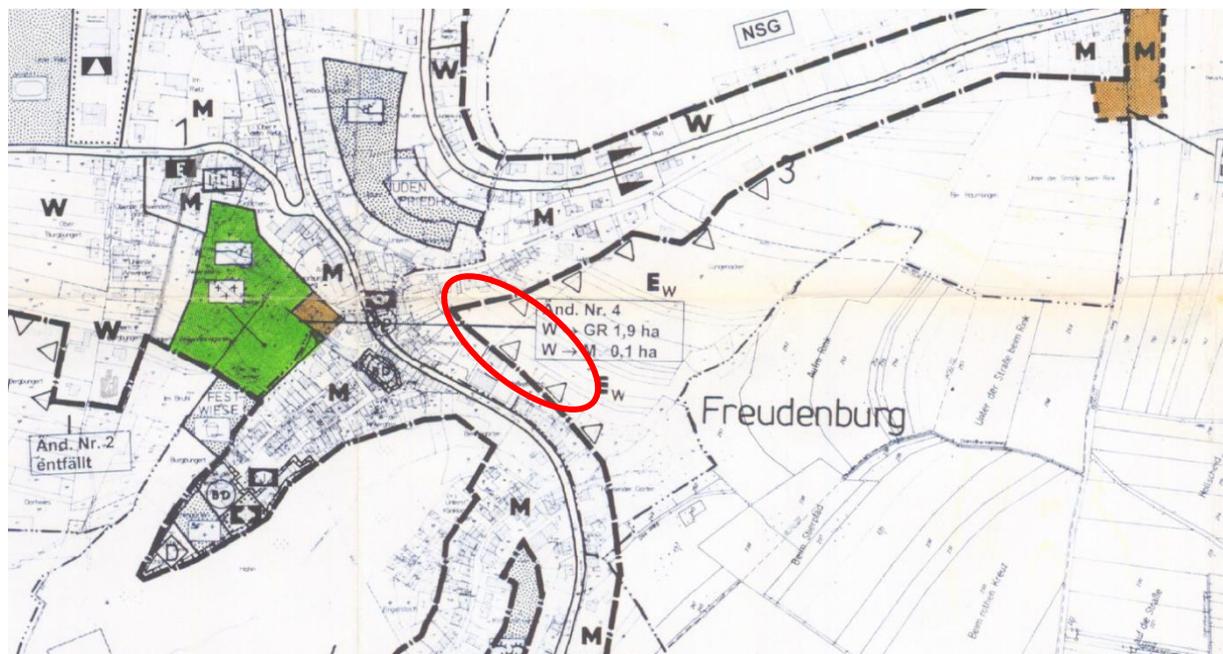


Abbildung 2: FNP für den Bereich Freudenburg, nicht maßstäblich

In der Außenbereichsdarstellung im FNP ist die Entwicklungsfläche als Streuobstbestand ausgewiesen mit dem Ziel der Erhaltung durch dauerhaft extensive Nutzung, regelmäßige Schnittpflege und Nachpflanzung von abgegangenen Obstbäumen.

Im Süden ist ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 3: Außenbereichsdarstellung des FNP für den Bereich Freudenburg, nicht maßstäblich

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Plangebiet an bebaute Bereiche anschließt – dies ist vorliegend der Fall. Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert.

Der FNP wird künftig angepasst werden.

2.5.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

2.5.5. Planungsverfahren

Die Ortsgemeinde Freudenburg hat beschlossen, zur Kostenentlastung und zur Beschleunigung des Verfahrens, das Gebiet privatrechtlich entwickeln und erschließen zu lassen, so dass sich der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich als Vorhabenträger verpflichtet alle Kosten der Baureifmachung der Grundstücke im Vorhabengebiet zu tragen.

2.5.6. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.5.7. Schutzgebiete/-objekte

Das Plangebiet befindet sich, ebenso wie die gesamte Ortslage von Freudenburg und deren Umgebung, im Naturpark Saar-Hunsrück, jedoch außerhalb der Kernzone.

Ansonsten liegt der Geltungsbereich vollständig außerhalb von nationalen und europäisch bedeutsamen Schutzgebieten.

Für das NSG/VSG/FFH-Gebiet Leuktal, Krautfelsen und Bärenfels bei Orscholz sind verschiedene Fledermaus- und Vogelarten als Zielarten genannt. Eine Betroffenheit dieser Arten sowie der übrigen Arten und der LRT ist aufgrund der räumlichen Trennung vom Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu dem Schutzgebiet wird daher keine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Fachbeitrag zur Erarbeitung der Umweltbelange betrachtet.

Für das Naturschutzgebiet Eiderberg bei Freudenburg werden die Schutzziele nicht negativ beeinträchtigt.

Für das FFH-Gebiet Serriger Bachtal und Leuk und Saar sind verschiedene Fledermausarten als Zielarten genannt, die übrigen Arten(gruppen) sowie die Lebensraumtypen (LRT) können aufgrund der räumlichen Trennung vom Plangebiet nicht betroffen sein. Mittels einer FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet geprüft. Die Vorprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Innerhalb der Fläche liegt ein Biotopkomplex (BK-6405-0056-2011, Quellmulde des Freudenburger Bachs). Schutzziel ist die Erhaltung der Hochstämme und der blütenreichen Wiese und ihrer extensiven Nutzung. Eine Recherche in älteren Luftbildern ergab, dass im Jahr 2000 noch zahlreiche Bäume auf der Weide vorhanden waren und diese bis 2009 schon deutlich reduziert waren. 2016 und 2019 war der ursprüngliche Bestand quasi nicht mehr vorhanden.

Für das Plangebiet wurde im August 2020 eine Bestandskartierung der Biotoptypen durchgeführt; das bebaute und derzeit noch bewohnte Grundstück am nordwestlichen Plangebietsrand konnte erst Anfang November 2020 besichtigt und kartiert werden. Dabei konnten keine schützenswerten Biotope festgestellt werden. Die laut LANIS dokumentierte Streuobstweide ist im Bereich des Plangebiets und auch darüber hinaus nicht mehr vorhanden.²

Belange der Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet sind im Bodenschutzkataster des Landes keine Bodenschutzflächen kartiert.

2.6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich, ebenso wie die gesamte Ortslage von Freudenburg, im Wasserschutzgebiet „Kolleleuken - Freudenburg Nr. 463“, Zone III (weitere Schutzzone).

Für das Trinkwasserschutzgebiet Zone III ist im April 2019 die Rechtsverordnung außer Kraft getreten. Zurzeit findet eine Neuabgrenzung des WSG statt. Aufgrund der Wichtigkeit des Wassergewinnungsgebietes „Freudenburg-Kolleleuken“ mit den dort vorhandenen Brunnen und Quellen zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung im Bereich der VG

² Vgl. BGHplan (2020): Ortsgemeinde Freudenburg. Bebauungsplan Wohngebiet „Lungenacker“. Erarbeitung der Umweltbelange gem. §§ 13a und 13b BauGB. Trier

Saarburg-Kell wird es auch zukünftig ein per Rechtsverordnung festgesetztes (neues) Wasserschutzgebiet (WSG) „Freudenburg Kollesleuken“ geben.

Der Bereich des Plangebiets soll voraussichtlich im WSG Zone III verbleiben. Aufgrund der unmittelbaren Gewässernähe und der Lage innerhalb der WSG Zone III sind bei der Planung des Baugebietes alle für die WSG Zone III geltenden Auflagen und Bedingungen berücksichtigt worden, insbesondere in Bezug auf die Oberflächenentwässerung.



Abbildung 4: Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III rot hinterlegt)

Eine Bebauung bzw. bauliche Maßnahmen in einer WSG-Zone III sind zunächst nicht verboten. Die DVGW weist Baugebieten in der Zone III ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser zu. Aufbauend auf dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (Juni 2006) ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten verboten, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen.

2.7. Wasserleitung zum Hochbehälter

Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes verläuft eine Wasserleitung mit Grunddienstbarkeit der VG Werke zur Beschickung des Hochbehälters über Freudenburg. Die exakte Lage wurde mittlerweile bestimmt. Die zurzeit im freien Gelände verlaufende Wasserleitung ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt und wird zukünftig in der Planstraße verlaufen.

2.8. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Die Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des LfU-RLP 2017 für die VG Saarburg zeigt im südöstlichen Bereich des Plangebiets ein Entstehungsgebiet für Sturzflut nach

Starkregen mit geringer Abflusskonzentration. Weitere Gefährdungen oberhalb des Plangebiets sind nicht ausgewiesen.

Das Planungsbüro Hömme GbR wurde mit der Erfassung derartiger Starkregeneinflussnahmen auf bebaute Gebiete als ‚Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche‘ durch die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell beauftragt.

Für das Gebiet „Lungenacker“ ist festzustellen, dass sich eine durch Starkregen mögliche Abflussfahne zwar nicht direkt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu bewegt, jedoch deren Entstehung oberhalb des Baugebietes „Lungenacker“ durch eine derartige Abflusskonzentration möglich ist. Diese Fahne hat ihren Ursprung in der Bebauung der Maximinstraße oberhalb des Baugebietes und lenkt in Richtung Freudenburger Bach. Sie streift in ihrer Ausdehnung das Baugebiet zwar nur am Rand, dennoch werden hier im Rahmen der Erschließungsplanung konstruktive Schutzvorkehrungen vor nachteiligen Beeinflussungen der neuen Bebauung getroffen werden.

Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit der „Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD- Nord) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier“ und dem Planungsbüro Hömme GbR abgestimmt.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 14 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 582 und 1.006 m². Die Ausnahme bilden drei Grundstücke von über 1.100 m² Größe am Ende der Planstraße, so dass die verbleibenden Flächen bis zur Geltungsbereichsgrenze vollumfänglich ausgeschöpft werden. Eine künftige Teilung ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen und eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung der Grundstück auch dann möglich.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über eine neu herzustellende Anbindung von 5,75 m Breite erschlossen, die rechtwinklig von der Maximinstraße abzweigt und an deren Ende sich eine für ein vierachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensionierte Wendeanlage befindet. In nördlicher Verlängerung der Wendeanlage wird sich eine private Grünfläche befinden, die im Eigentum des Erschließungsträgers verbleibt. Mithilfe dieser 6 m breiten Freihalteachse soll die Möglichkeit zur mittel- bis langfristigen Erweiterung des Baugebietes nicht durch das vorliegende Planungskonzept blockiert werden.

Richtung Lindenstraße wird ein 3 m breiter Streifen berücksichtigt. Innerhalb dieses Streifens werden der Schmutzwasserkanal sowie Versorgungsleitungen sonstiger Leitungsträger verlegt. Die entsprechenden Dienstbarkeiten werden zugunsten der Leitungsträger eingetragen. Die Parzellen Nr. 25 und 27 in der Flur 14 werden zukünftig ebenfalls über einen Teil dieses mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Streifens erreichbar sein. Diese Trasse ist in ihrer Lage im Bebauungsplan genau bestimmt.

Die Parzelle 101/1 wird aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Dort soll der bestehende Garten in der jetzigen Größe erhalten bleiben. Die neu herzustellende Erschließungsstraße wird durch einen privaten Grünstreifen von der Parzelle 101/1 getrennt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

3.2. Ver- und Entsorgung

3.2.1. Medienseitige Erschließung

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

3.2.2. Abwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser, resultierend aus Straßen und den einzelnen Privatgrundstücken, wird über Regenwasserkanäle dem zentralen Retentionserdbecken - am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen - zugeführt.

Der erforderliche Gewässerschutzstreifen von 10 m zum Freudenburger Bach wurde in der Planung der Retentionsanlage bereits berücksichtigt.

Das dem ca. 300 m³ umfassenden Retentionsbecken zugeführte Niederschlagswasser wird zwischengespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter (Quellbereich Freudenburger Bach), abgeschlagen. Die gedrosselte Einleitmenge von ca. 14 l/s entspricht dem Urgeländeabfluss. Demnach fließt dem Freudenburger Bach selbst nur die Wassermenge zu, die ihm bereits heute zufließt. Eine Abflussverschärfung durch das Neubaugebiet ist somit ausgeschlossen. Die für die Einleitung des Niederschlagswassers erforderlichen Unterlagen zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind durch den Erschließungsträger zu erstellen.

Aufgrund der beschriebenen Retentionsmaßnahmen ist zudem eine wasserrechtliche Einflussnahme auf das Neubaugebiet „Junkerskreuz“ nicht zu erwarten. Der natürliche Abfluss

des Baugebietes „Junkerskreuz“ erfolgt in Richtung des Quellbaches östlich Kollesleuken in die Leuk. Da der Leuk das Wasser des Freudenburger Baches deutlich oberhalb des Zuflusspunkts des Neubaugebietes „Junkerskreuz“ zugeführt wird, besteht keine Kollisionsgefahr in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung der beiden Gebiete. Sollte überhaupt eine gegenseitige Beeinflussung stattfinden, dann geschieht dies allenfalls im Abflussbereich der Leuk. Durch die Reduzierung des Drosselabflusses beider Baugebiete auf den Urgeländeabfluss ist auch hier eine Gefährdung ausgeschlossen.

Die Zuwegung zu dem Retentionsbecken wird im Zuge der Erschließungsplanung so hergestellt werden, dass dieses mit Fahrzeugen angefahren werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird gemäß dem Entwässerungskonzept einem neuen Schmutzwasserkanal DN 250 zugeführt und über einen privaten Weg mit eingetragener Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Lindestraße angeschlossen.

3.2.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet wird gem. den Anforderungen der VG Werke Saarburg- Kell über den Anschluss an die vorhandene Wasserleitung in der Maximinstraße sichergestellt (Stichleitung).

3.3. Artenschutz

Das zum Abriss vorgesehene Stallgebäude wurde auf das Potenzial für Winterquartiere von Fledermäusen sowie Hinweise auf möglicherweise am oder im Gebäude brütende Vogelarten überprüft.

Im Ergebnis können das Vorhandensein und das Potenzial für Winterquartiere weitestgehend ausgeschlossen werden. Das Gebäude weist sehr viele Öffnungen auf, vor allem im Bereich des Dachs, so dass dort mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine frostfreie Überwinterung möglich ist. Es wurden auch keine Spuren gefunden, die auf ein Quartier von Fledermäusen hinweisen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit vermieden werden, wenn der Abriss des Stallgebäudes im Winter stattfindet. Dies ist im Februar 2021 erfolgt.

Ferner wurden im Erdgeschoss des Stallgebäudes 4 unbesetzte Schwalbennester (vermutlich Rauchschnalbe) gefunden. Die Hauptbrutzeit der Art beginnt Ende April, die Rückkehr aus den Winterquartieren beginnt i.d.R. ab etwa Ende März. Insofern konnten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG (Tötungsverbot) auch für diese Art durch den Abriss des Stallgebäudes im Winter vermieden werden.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG (Quartierverlust) können dagegen nicht vermieden werden, da die Schwalbennester beim Abriss des Stallgebäudes verloren gehen. Um den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss hier ein Ersatz der Quartierverluste durch Rauchschnalbennisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgen. Es werden vor Beginn der Brutperiode (d.h. bis spätestens 15. März) mind. 8 Nisthilfen in dem bestehenden stallähnlichen Nebengebäude auf dem betroffenen Grundstück „Maximinstraße 14“ installiert, das unmittelbar an das (erhalten bleibende) Wohnhaus angrenzt. Damit erfolgt eine Kompensation der Nestverluste im Verhältnis 1 : 2. Es sind 4 Kunstnester und 4 Stützbretter zu installieren

3.4. Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3.5. Einbindung in die Landschaft

Durch die Planung entsteht ein neuer Ortsrand nach Norden und nach Osten. Am östlichen Rand des Plangebietes ist die landschaftliche Einbindung bereits durch die vorhandenen umfangreichen Feldgehölze am Freudenburger Bach vorgegeben.

Am nördlichen Baugebietsrand soll auf dem angrenzenden Flurstück 41 gem. Entwässerungskonzept in einem etwa 3 m breiten Streifen eine ca. 40 – 80 cm hohe Verwallung erfolgen (s. Kapitel 6.13). Da dieser angrenzende Wall sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgeführt, der zur landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes eine Begrünung vorsieht.

4. Begründung der Planinhalte

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Nach § 13b BauGB dürften in einem Bebauungsplan, der entsprechend dieser gesetzlichen Grundlage aufgestellt wird (§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), jedoch nur Wohnnutzungen zugelassen werden.

Neben Wohngebäuden sind dort ausnahmsweise auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Gästezimmer oder eine Ferienwohnung) zulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (Bayrischer VGH vom 04.05.2018) ist eine Gemeinde im Fall der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Mittels dieser Regelung wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung auf Wohnnutzungen i. S. von § 13b BauGB beschränkt.

Weiterhin ist es planerische Absicht der Gemeinde, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht im Plangebiet zugelassen werden sollen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätze samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauGB bis 0,6 zulässig. Um die damit verbundene Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der Traufhöhen, maximalen Gebäudeoberkante sowie durch die maximale sichtbare Wandhöhe geregelt.

Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen ist zur Entwicklung von Gebäuden mit den unten genannten Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den Baustrukturen Freudenburgs anpassen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur.

Für die festgesetzten Traufhöhen und der maximalen Oberkante gilt als unterer Messpunkt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante des zweiten Vollgeschosses. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Maximale Oberkante

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach, die mit einem Staffelgeschoss ausgeführt werden, entspricht diese maximale Oberkante dem höchsten Punkt der Attika.

Höhenlage Erdgeschoss

Um eine der Topographie angepasste Höhenentwicklung des Baugebietes zu gewährleisten, erfolgen für die Grundstücke oberhalb und unterhalb der hangparallelen Erschließungsstraße sowie für den Bereich seitlich der Erschließungsstraße unterschiedliche Vorgaben zur Höhenlage des EGFFB.

Bereich A (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,7 m über der jeweiligen Bezugshöhe auf Niveau der Erschließungsstraße gem. angegebenem Messpunkt liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe auf Niveau der Erschließungsstraße gem. angegebenem Messpunkt liegen.

Bereich C (alle Grundstücke, die seitlich der Straße liegen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe auf Niveau der Erschließungsstraße gem. angegebenem Messpunkt auf Niveau der Erschließungsstraße gem. angegebenem Messpunkt liegen. Für diesen Bereich wird eine größere Differenz angegeben als im Bereich A, da eine künftige Bebauung schräg versetzt von der Erschließungsstraße errichtet werden muss. Um eine sinnvolle und v. a. auch topographieangepasste Bauweise zu ermöglichen wird das Maß von 1,50 m zwischen EGFFB und der Höhe der künftigen Erschließungsstraße gewählt, anstelle der für den Bereich A geltenden 0,7 m.

Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

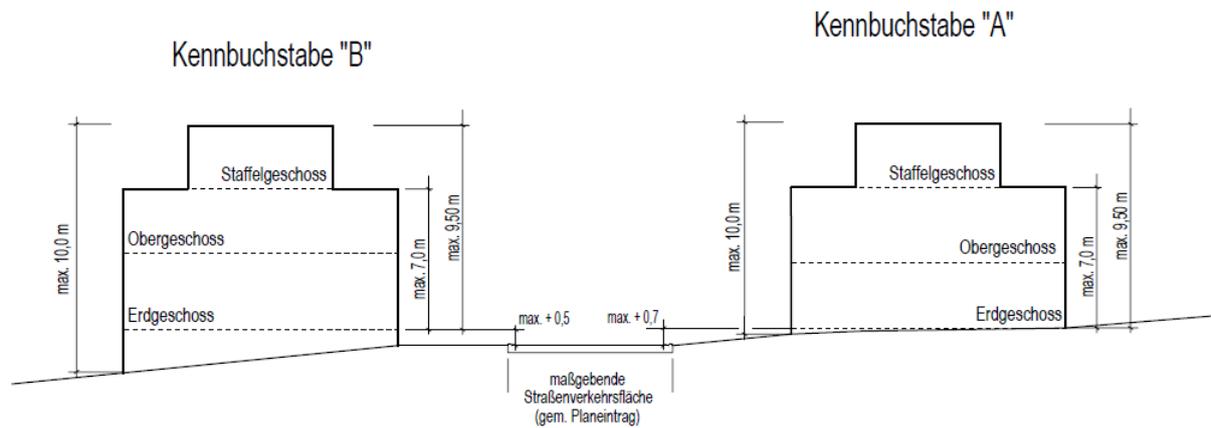
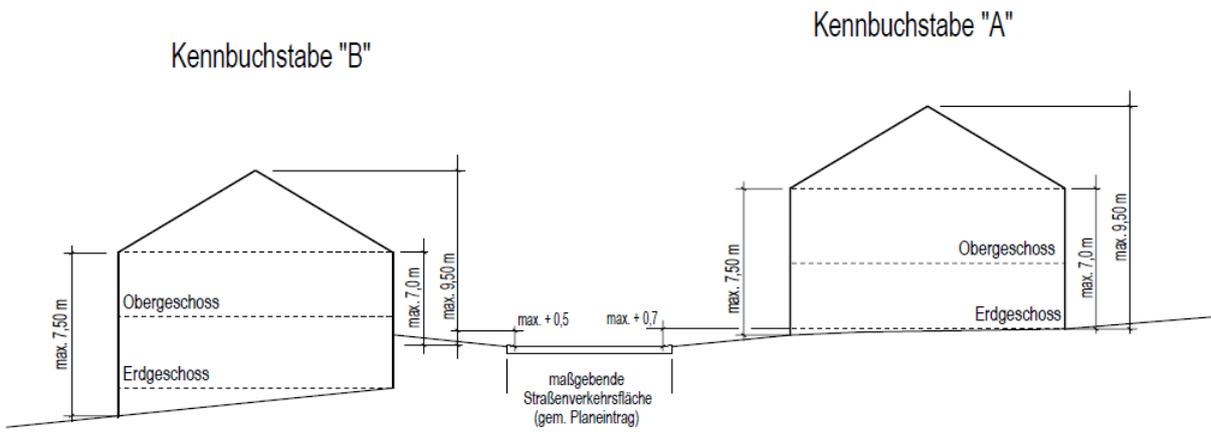
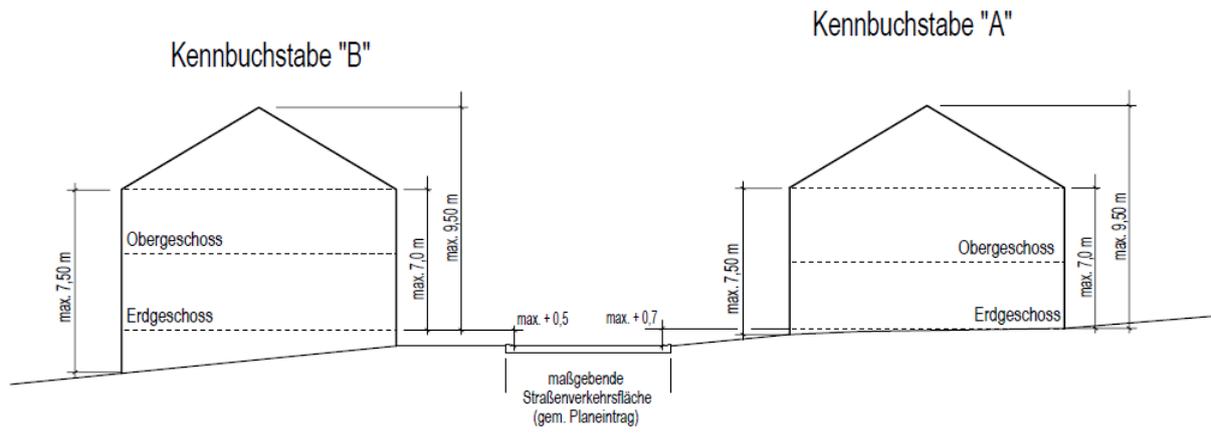
Sichtbare Wandhöhe

In Ergänzung zu den oben getroffenen Regelungen erfolgt zusätzlich die Festlegung einer maximal Sichtbaren Wandhöhe. Diese soll gewährleisten, dass eine, vor dem Hintergrund der vorhandenen Topographie, mögliche sichtbare III-Geschossigkeit vermieden wird. Hierzu darf die sichtbare Wandhöhe ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten.

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut

Bei flachgeneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und der maximalen Oberkante, d. h. dem höchsten Punkt der Attika zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 10,0 m an keiner Fassade überschreiten. Hier wird ein geringfügig höheres Maß als bei geneigten Dächern gewählt, da bei der Umsetzung eines Staffelgeschosse mit senkrecht aufgehenden Wänden eine angemessene Raumhöhe oberhalb der zwei zulässigen Vollgeschosse erzielt werden soll.



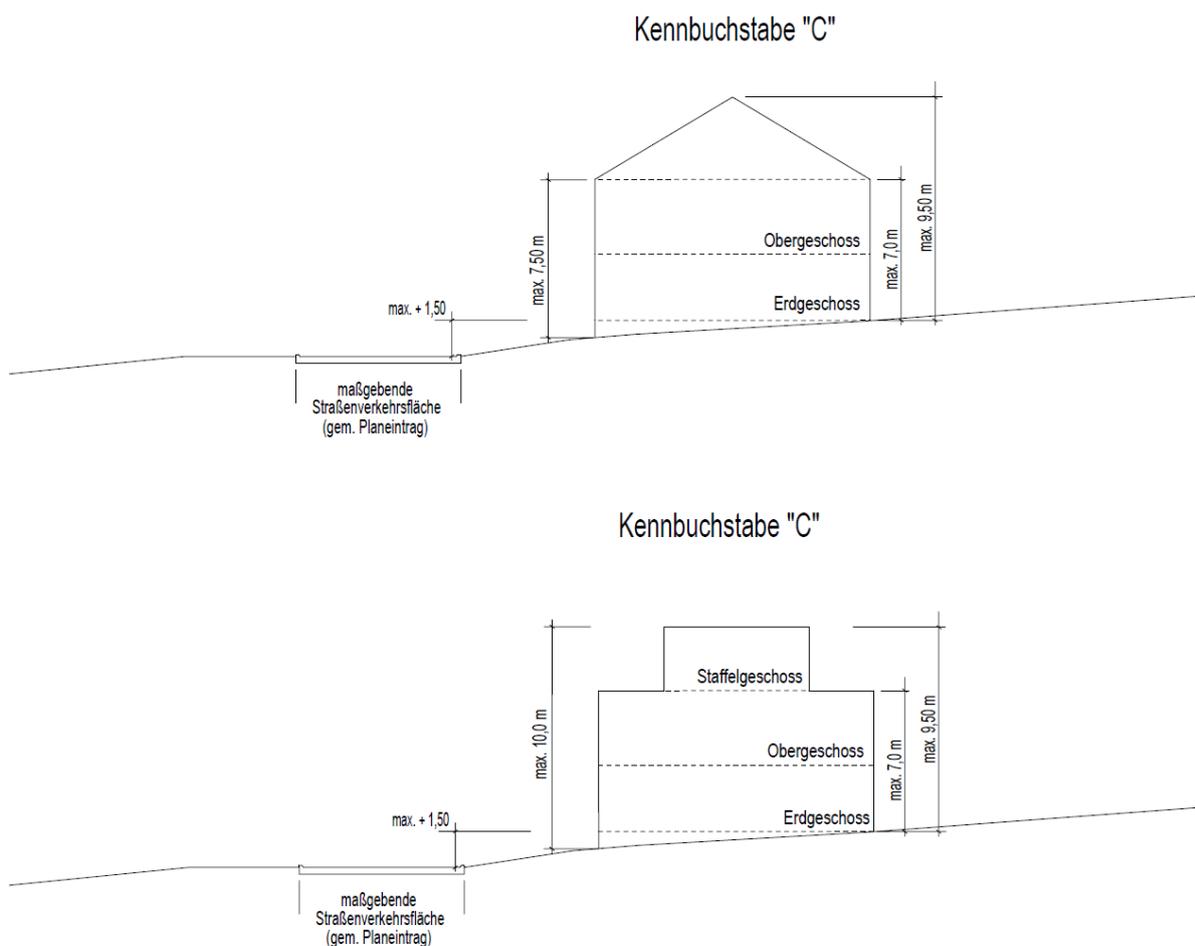


Abbildung 6: Schemaschnitte

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Traufhöhe der Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässige. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

4.3. Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebietes am Ortsrand. 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 wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird ein Grenzabstand von 3,0 m zur Planstraße sowie zu den sonstigen Randbereichen und von 5,0 m zu den hinteren Grundstücksgrenzen berücksichtigt. Die Baufelder erhalten somit eine ausreichende Tiefe, um bei den vorhandenen Grundstücksgrößen eine städtebaulich adäquate Bebauung zu realisieren.

4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Wohngebietes entsprochen.

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

4.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Damit durch eine Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nachteile für die Anlage von Stellplätzen und Garagen impliziert werden, wird diesbezüglich die Regelung in den Textfestsetzungen getroffen, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO – unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von Garagen und Carports zur Straßenverkehrsfläche - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Regelung, dass Garagen und Carports einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, 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.

Kellergaragen sind nur dann zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen, so dass eine reibungslose Anfahrt durch die Nutzer sichergestellt ist.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, da konkrete Objektplanungen auf Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt und Regelungen dahingehend nicht möglich sind.

4.7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Mit einer Breite von 5,75 m genügt sie den Ansprüchen von Sammelstraßen, so dass sogar ein Begegnungsverkehr zwischen zwei LKW möglich ist und auch ohne Nöte ein Fahrzeug außerhalb der Grundstückszufahrten und der Stellplätze auf den Privatgrundstücken am Straßenrand parken könnte.

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

Richtung Nordosten wird ein 3 m breiter Fußweg aus dem Baugebiet herausführen und an das bestehende Wegenetz in Ortsrandlage anbinden.

4.8. Naturschutzfachliche Regelungen

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen um den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen möglichst wenig zu belasten. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gilt die gesetzliche Regelung, dass Rodungsarbeiten ausschließlich von Oktober bis Februar durchgeführt werden müssen. Damit wird die Brutzeit der Vögel nicht betroffen, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt. Artenschutzrelevante Habitatstrukturen (z. B. ältere Baum- und Gehölzbestände, wertvolle Kleinstrukturen) sind vom Vorhaben jedoch nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG sind aufgrund der vorhandenen Struktur nicht zu erwarten.

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Bäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen.

Zur landschaftsgärtnerisch Anlage, ist auf den Privatgrundstücken je volle 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen werden ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig sein. Standortgerechte Gehölze sind dabei vorzuziehen.

4.9. Private Grünfläche

In nördlicher Verlängerung der Wendeanlage wird sich eine private Grünfläche befinden, die im Eigentum des Erschließungsträgers verbleibt. Mithilfe dieser 6 m breiten Freihalteachse soll die Möglichkeit zur mittel- bis langfristigen Erweiterung des Baugebietes nicht durch das vorliegende Planungskonzept blockiert werden.

Die Parzelle 101/1 wird aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Dort soll der bestehende Garten in der jetzigen Größe erhalten bleiben. Die neu herzustellende Erschließungsstraße wird durch einen privaten Grünstreifen von der Parzelle 101/1 getrennt.

4.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der geplante Schmutzwasserkanal wird durch den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Bereich des Plangebietes Richtung Südwesten geführt und knickt dann an der Geltungsbereichsgrenze nach Westen ab. Nach einem weiteren rechtwinkligen Knick nach Süden schließt er außerhalb des Geltungsbereiches in der Lindenstraße an den bestehenden Kanal an. Es wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell und weiterer Versorgungsträger dargestellt (GFL 1 und GFL 2). Die entsprechenden Dienstbarkeiten werden zugunsten der Leitungsträger eingetragen.

Die Parzellen Nr. 25 und 27 in der Flur 14 werden zukünftig ebenfalls über einen Teil des mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Streifens erreichbar sein (GFL 1). Diese Trasse ist in ihrer Lage im Bebauungsplan genau bestimmt. Hierzu wird eine Grunddienstbarkeitsvereinbarung zugunsten des Eigentümers der beiden zuvor genannten Flurstücke getroffen werden.

Die Trasse ist so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der Unterliegerparzellen durch Niederschlagswasser bei Starkregen ausgeschlossen ist.

4.11. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird in den geplanten Regenwasserkanälen gesammelt und der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

4.12. Grundwasserschutz

Gemäß AwSV dürfen in der WSG-Zone III nur Anlagen (Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln) verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können. Weitergehende Anforderungen durch Wasserschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

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 neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenem Straßenquerschnitt gewählt.

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 fern zu halten, 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 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 darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

5.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft mit geneigten Dächern (25° - 45° Neigung) und auch mit Flachdächern (bis 5° Neigung) realisiert.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und bzgl. der Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln die größere Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Zudem wird eine Regelung zu Dachaufbauten getroffen, um auch hinsichtlich Dachgauben ein stimmiges Bild im Geltungsbereich zu erhalten und der regionstypischen Bauweise zu entsprechen.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien gegeben sein.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum ebenfalls festgesetzt. Gemäß dem Wunsch nach einer ortsangepassten Dachlandschaft, sind in Anlehnung an die bestehenden Dachfarben im direkten Umfeld ausschließlich nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler Färbung, d. h. grauer und schwarzer sowie roter Färbung zulässig. Dies unterstreicht die Geschlossenheit des Baugebiets.

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 darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Aus diesem Grund werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen.

Als regional untypischen Fassadenmaterialien werden außerdem leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen ausgeschlossen.

5.3. Stellplätze und Garagen

Um eine höchstmögliche Zahl von Park- und Stellmöglichkeiten zu schaffen, wird die Festsetzung getroffen, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze 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. Grundstückseinfriedungen

Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung des Straßenraumes, und überdimensionierten Betonwänden, welche dem avisierten Straßen- und Ortsbild entgegenlaufen würden, wird eine Regelung zur Höhenbeschränkung von Einfriedungen getroffen.

Für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig. Einfriedungen mit naturschutzfachlich weniger wertvollen Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

5.5. Vorgartenbereiche

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Bereiche der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade vollständig als Grünflächen anzulegen. Auf diese Weise werden entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ausgeschlossen von der Regelung sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Ziel ist es die Vorgartenzone von Baulichkeiten freizuhalten und auch Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung des Straßenraums führen.

6. Hinweise und Empfehlungen

6.1. Schutz des Bodens

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

einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

6.2. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen wird empfohlen, das Thema Hangstabilität in einer Baugrunduntersuchung zu berücksichtigen.

6.3. Radonpotenzial

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.

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. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden. 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. Die Arbeiten sollten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

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.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis 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.

6.4. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen 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. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

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

6.5. Bodendenkmalpflegerische Belange

In dem Planungsbereich sind der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§16 - 21 DSchG RLP).

Im Planungsgebiet befinden sich zwar keine Objekte des Flächendenkmals „Westwall“, jedoch befindet sich der Bereich im Vorfeld des Westwalls. Aus diesem Grund ist bei allen Planungsschritten eine erhöhte Sensibilität hinsichtlich untertägig vorhandener, ggf. noch nicht bekannter Westwall Reste notwendig. Insbesondere bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind dann unter fachlicher

Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

6.6. Schutz von Pflanzenbeständen

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

6.7. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

6.8. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

6.9. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

6.10. Erdwärme

Die Gewinnung von Erdwärme bzw. die Nutzung des Grundwassers und Bodens zu Kühl- oder Heizzwecken (z. B. Wärmepumpen) gilt gemäß Ziff. 8.1.2.6.6 der DVGW als Gefahrenherd für

das Grundwasser. Der Leitfaden des Umweltministeriums zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, Stand April 2020, sieht vor, dass in den WSG-Zonen 1, II, III bzw. III A der Bau von Erdwärmesonden- und Erdwärmekollektorenanlagen grundsätzlich nicht möglich ist.

Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

6.11. Wasserschutzgebiet

Die Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen ist im Wasserschutzgebiet unzulässig.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stellt in der Schutzzone III ein hohes Gefährdungspotential dar. Hierzu gehören z. B. die Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Leitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

Bei der Verwertung von Bauschutt bzw. Recyclingmaterial sind wegen der Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet Einschränkungen gegeben. Es sind insbesondere die Vorgaben des Kapitels 1.4 „Bauschutt“ der Technischen Regeln der LAGA zu „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06. November 1997 zu beachten.

6.12. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke 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. 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 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

6.13. Starkregenereignisse

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.

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (s. Abbildung 7, Starkregengefährdung) kann nach Starkregenereignissen Wasser konzentriert entlang der Maximinstraße abfließen. Darüber hinaus ist der äußerste Osten des Plangebietes von einer Fahne mit geringer Abflusskonzentration betroffen, die von Norden kommend dem Freudenburg Bach zufließt.

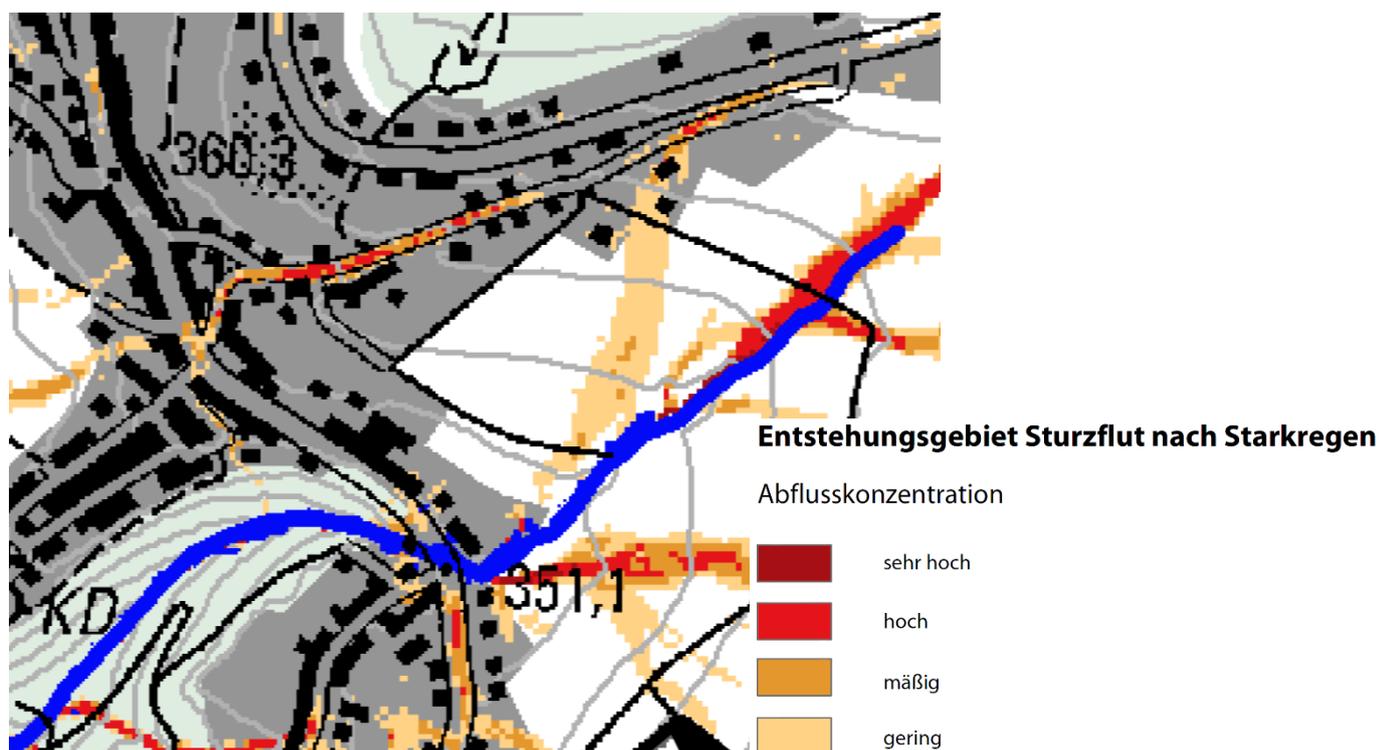


Abbildung 7: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Kartenauszug) (Quelle: BGHplan 2017)

Im öffentlichen Raum sollten bei der Starkregenberücksichtigung die Straßen mit einer ausreichend dimensionierten Entwässerung versehen werden. Entsprechende Rinnen führen das Wasser in stetigem Gefälle zum geplanten Rückhaltebecken, von wo es dann gedrosselt dem Freudenburger Bach schadlos zufließen kann.

Alle Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße erhalten eine Verwallung von ca. 40–80 cm über Urgelände und einer in der Breite verzogenen Ausbildung von ca. 3 m. Diese Maßnahme gewährleistet, dass die Wassermassen für den Fall eines Starkregenereignisses bereits frühzeitig in Richtung Freudenburger Bach abgeleitet werden und das Baugebiet somit nicht nachteilig beeinflusst wird. Eine Verwallung stellt für die Baugrundstücke keine Nachteile in Bezug auf Nutzung, Gebrauch und/oder Gestaltung dar. Sollte bei einem Starkregenereignis der Schutz durch die Verwallung nicht ausreichend sein, greifen die Maßnahmen der Straßenraumgestaltung (Straßentiefpunkt im Bereich des Retentionsbeckens).

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

6.14. Landwirtschaftliches Wegenetz

Das dem Bebauungsplanentwurf unterliegende Wegeflurstück Flur 12 Nr. 38 ist in dem damaligen Flurbereinigungsverfahren Freudenburg entstanden. Es wurde der Ortsgemeinde Freudenburg zu Eigentum und Unterhaltung zugeteilt. Gemäß den Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes ist die Benutzung der Wirtschaftswege u. a. nur zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der flurbereinigten Grundstücke gestattet.

Diese Festsetzung hat die Wirkung einer Gemeindefestsetzung. Sie kann nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens nur mit Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindefestsetzung geändert oder aufgehoben werden (§ 58 Abs. 4 FlurbG).

Da im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Funktion eines Wirtschaftsweges, der im Flurbereinigungsverfahren zur Verfügung gestellt wurde, geändert wird, entfällt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das durch das Flurbereinigungsgesetz vorgesehene Verfahren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ändert nicht unmittelbar die flurbereinigungsrechtliche Zweckbestimmung des Weges und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf dessen Nutzungsverhältnisse. Solche ergeben sich erst aus der straßenrechtlichen Widmung des Wirtschaftsweges für den öffentlichen Verkehr, die außerhalb des Planverfahrens und nach vorherigem Erlass einer flurbereinigungsrechtlichen Änderungssatzung erfolgen muss.

Zur Aufhebung oder Änderung von Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Änderungssatzung gemäß § 58 Abs. 4 Satz 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) erforderlich.

Die Gemeinde entscheidet selbst und eigenverantwortlich darüber, mit welchem Inhalt, zu welchem Zweck und in welchem Umfang sie von dem Änderungsrecht nach § 58 Abs. 4 Satz 2 FlurbG Gebrauch macht. Da die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht den Anforderungen des § 58 Abs. 4 FlurbG entspricht, wird einer Änderungssatzung gemäß § 58 Abs. 4 Satz 2 FlurbG durch den Gemeinderat beschlossen.

7. Umweltbelange

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgt, werden im Rahmen des Bebauungsplans die Umweltbelange beachtet. Für eine sachgerechte Abwägung besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (Erarbeitung der Umweltbelange in einem Fachbeitrag).

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die parallele Fortführung der Ortslage von Freudenburg um einen Straßenzug. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr an die bereits bestehende Nutzungsart angliedert. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds wird der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen enthalten, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

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

Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung in Form eines Möbelgeschäfts sind aufgrund der Betriebsabläufe der Parkplatzsituation, der Topographie sowie der bestehenden Situation der haustechnischen Anlagen immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben (s. Kapitel 2.3).

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen 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. Die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin mindert die Fernwirkung des neuen Baugebietes, so dass es bestmöglich in die umgebenden Landschaftsstrukturen eingebunden wird.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Gemeinde 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.

Freudenburg, den

.....
Alois Zehren
- Bürgermeister -

(Siegel)