

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig  
„Erlenbungert 2“**

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

GEMARKUNG: Serrig

FLUR: 32 und 33

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)

Dezember 2009

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	Allgemeines .....	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben .....	5
3.1.3	Topographische Situation .....	6
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Schallschutz und Landesstraßengesetz, .....	6
3.1.5	Nutzungsverteilung .....	7
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	7
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	7
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	7
3.1.6	Erschließung .....	7
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasser</b> .....	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Wasserversorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Stromversorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELTBERICHT</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>15</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 und Wiesenbrachen genutzte Bereiche.

Um den anstehenden Bedarf an Neubauf Flächen in der Gemeinde kurz - bis langfristig zu decken, möchte die Gemeinde Serrig im Bereich "Erlenbungert2" weitere Bauflächen ausweisen.

## **Regionaler Raumordnungsplan**

Die Ortsgemeinde Serrig hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion Erholung. Die übrigen Funktionen, so auch Wohnen sollen der Eigenentwicklung unterliegen.

Serrig befindet sich weiterhin innerhalb eines Schwerpunktbereiches weiterer Fremdenverkehrsentwicklung mit besonderer Eignung für den landschaftsbezogenen Fremdenverkehr und hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Besondere Funktionen sind aus regionalplanerischer Sicht der Bauleitplanung zugrunde zu legen und entsprechend ihren qualitativen wie quantitativen Erfordernissen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung des Gebietes knüpfen sich hieran nachstehende generelle Ziele:

- Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen
- Pflege des Ortsbildcharakters
- besondere Berücksichtigung der Belange Erholung und Fremdenverkehr bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche

## **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen FNP ist die betreffende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Der Verbandsgemeinderat hat die Änderung des Flächennutzungsplan am 04.04.2006 beschlossen.

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

In den Jahren 1995 bis 2001 hat die Gemeinde Serrig den Bebauungsplan "Erlenbungert 1" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Das Gebiet ist erschlossen, teilweise bebaut.

Der ursprüngliche Geltungsbereich diese B-Plan umfaßte auch die Flächen des nun vorliegenden B-Plan "Erlenbungert 2".

In Abstimmung auf den damaligen Bedarf wurde dieser Bereich aus dem damaligen Geltungsbereich herausgenommen.

Baulandpotentiale existieren in Serrig nicht mehr. Alle Grundstücke im Gebiet Erlenbungert I sind verkauft, die Gemeinde verfügt auch sonst über keine weiteren Grundstücke.

Die wenigen Baulücken im Dorf befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Dem gegenüber steht eine ständige Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Ort heraus und von außerhalb.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Nähe zum Luxemburger Raum besteht weiterhin die Nachfrage nach Bauflächen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Dieser Nachfrage will die Gemeinde mit der Ausweisung weiterer Bauflächen entgegenkommen.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

## **Aufstellungsbeschuß**

Mit Beschluß vom 28.02.2007 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Serrig beschlossen, für den Teilbereich "Erlenbungert 2" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) somit der Genehmigung.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Serrig, Flur 32 und 33. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 32:

Flurstücksnummern: 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 tlw. (Fahrweg)

Flur 33

Flurstücksnummern: 52, 53, 54, 55, 56, 83, 87 tlw. (Verlängerung Straße „Im Erlenbungert“), 88 tlw., 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163.

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
- Schallschutzgutachten aus dem Verfahren "Erlenburgert 1"

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 Nutzung der Fläche als Wiesen bzw. Wiesenbrachen wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur nach Westen 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.
- Berücksichtigung schallschutztechn. Auswirkungen von der Bahnstrecke Saarbrücken-Trier

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 südlich orientierten West-Hang mit einem durchschnittlichem Gefälle von ca. 12% im oberen Bereich. Die unteren Bereichen sind flacher mit einer Neigung von ca. 8,5%.

Die genauen Verhältnisse wurden durch örtliche Geländeaufnahme festgestellt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

### **3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Schallschutz**

#### **Landespflege**

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

#### **Außengebietswasser**

Aus den oberhalb des Baugebiets liegenden Weinbergen fällt Oberflächenwasser an. Diese ist zu erfassen und um das Gebiet herumzuführen. Nähere Aussagen siehe Kap. 4 Ver- und Entsorgung

#### **Schallschutz**

Es sind Aussagen zu treffen bezüglich der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Saarbrücken-Trier. Hierzu wird das Schallschutzgutachten aus dem vorangegangenen Verfahren zum Baugebiet "Erlenbungert 1" herangezogen.

Die Untersuchungen bezogen sich auf die Auswirkungen der Bahnlinie Saarbrücken / Trier. Nach Rücksprache mit dem Ing.-Büro Pies ist festzustellen, dass auch für die aktuelle Planung die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2000 verwendet werden können. Eine Aktualisierung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

Entsprechend dem Ergebnis dieser schalltechnischen Beurteilung wurden Festsetzungen für passiven Schallschutz in den B-Plan aufgenommen.

Da die Erschließung über die bestehende Ortslage erfolgt, ist nach Einschätzung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg eine Untersuchung der Verkehrsbelastung nach DIN 18005 Teil 1 durchzuführen.

Die Verkehrsführung wurde mehrfach im Ortsgemeinderat unter Würdigung von Alternativen beraten.

Aus vergleichbaren Planungsfällen ist die Wechselwirkung von Wohneinheiten (Einwohner) und den hieraus resultierenden Verkehrsmengen sowie die sich ergebenden Mehrbelastungen hinreichend untersucht. Im vorliegenden Fall ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 150 Fahrten pro Tag auszugehen der sich auf mehrere Straßen verteilt. Hieraus resultierend ist eine Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) zu erwarten.

Diese prognostizierten Werte sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Von einer relevanten Verschlechterung der Geräuschsituation entlang der Ortsstraßen in Folge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ist daher nicht auszugehen.

Aufgrund der eindeutigen Ergebnisse vergleichbarer Planungsfälle wird auf die Erarbeitung eines eigenen Lärmgutachtens weiterhin verzichtet.

#### **Abfalldeponie / ehemalige Bunker**

Die ehemalige Abfalldeponie der Ortsgemeinde Serrig ist im Abfalldeponiekataster des Landkreises erfasst unter der Nummer 23505126201. Das Baugebiet liegt aber so weit von dieser Mülldeponie entfernt, dass keine Beeinträchtigung hierdurch zu befürchten sind. Ach

hat die zuständige Behörde (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) keine diesbezüglichen Einwendungen vorgetragen.

Bezüglich möglicher Bunkerstandorte liegen keine Erkenntnisse vor.

### **3.1.5 Nutzungsverteilung**

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

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der vorhandenen Bauweise südlich der angrenzenden Dörflichen 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 zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind überwiegend in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

### **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 sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen, Trier zugrunde, welches im Auftrag des VG-Werke erstellt wurde. Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

### **3.1.6 Erschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird über zwei Anschlüsse an das Gemeindestraßennetz angebunden. Ein Anschluß erfolgt über die Verlängerung der "Saarsteinstraße". Die zweite Anbindung erfolgt durch die zentrale Grünfläche im Süden an das Straßennetz im Baugebiet "Erlenbungert 1".

#### **Innere Erschließung**

Das Gesamterschließungskonzept wurde im Jahre 1996 im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Planalternativen festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt war die Realisierung des Gesamtbereiches Erlenbungert in einer Erschließungsmaßnahme geplant.

Aufgeworfene Bedarfsfragen sowie Fragen der Umweltbelange verhinderten zunächst die Umsetzung dieser Gesamtmaßnahme und führten zu dem Teilbaugebungsplan Erlenbungert. In diesem Bebauungsplan war die Option zur Erschließung des zweiten Teilbereiches aus

drücklich vorgesehen. In einer für die Fortführung der Erschließungsanlage erforderlichen Breite wurde eine „Vorbehaltsfläche“ im Bebauungsplan gesichert. Zum Zeitpunkt der Erschließung von Erlenbunbert I war die Realisierung von Erlenbunbert II noch fraglich. Dies hat sich erst durch neuere Untersuchungen in Bezug auf Umweltbelange geändert.

Nachdem die grundsätzliche Umsetzungsfähigkeit der Erweiterung geklärt war, war die Inanspruchnahme der „Vorbehaltsfläche“ erforderlich. Der mit der Verbindung gewünschte Ringschluß der Erschließungsanlage dient der Entzerrung der Verkehrsströme. Diese zweite Anbindung des Baugebietes ist notwendig. Bei nur einer Zufahrt ausschließlich über die Saarsteinstraße besteht die Gefahr, dass bei einer möglichen Sperrung derselben (z.B. durch Unfall oder Baumaßnahmen) das Gebiet „Erlenbunbert II“ nicht erreichbar ist. Grundsätzlich sollten bei einem Baugebiet dieser Größenordnung immer zwei Anbindungen vorhanden sein. Eine Alternative in Form einer „Sackgasse“ ist zudem wegen der Dimension der Saarsteinstraße nicht gegeben.

Die verbindende Straßentrasse zum Baugebiet „Erlenbunbert I“ sowie eine nur punktuelle Unterquerung der Trasse („Vorbehaltsfläche“) mit einem Gewässerlauf sind im Bebauungsplan „Erlenbunbert I“ erfasst (bereits dort Darstellung getrennter Schutzflächen!).

Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Versorgungsleitungen in dem Straßenraum untergebracht werden. Die genaue Aufteilung des Straßenraum obliegt dem Projektentwurf. Erforderliche Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Ausbauplanung

Am östlichen Rand des Baugebietes wird die Verlängerung der "Saarsteinstraße" als Wirtschaftsweg zur verbleibenden Rebflur ausgewiesen.

### **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 sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, 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 die festgesetzten Erdgeschoß-Höhen 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 Schema-schnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Um die geplanten Gebäude optimal auf die topographischen Verhältnisse abzustimmen, werden die EG-Höhen in den Systemschnitten in Bezug zu den später zu bauenden Straßen festgesetzt. Um die wechselnden Geländeneigungen zu berücksichtigen wurde als Festlegung ein mehrstufiges System gewählt.

- Bei Gebäuden unterhalb von Straßen ohne großes Längsgefälle gilt EG = 0,50m über fertig OK Straße, gemessen in Gebäudemitte



- Bei Gebäuden neben Straßen mit steilem Längsgefälle gilt EG = 0,30m über fertig OK Straße gemessen an der höher liegenden, seitlichen Grundstücksgrenze
- Bei Gebäuden oberhalb von Straßen gilt EG = 3,00 bzw. 2,00m über fertig OK Straße, gemessen in Gebäudemitte, angepaßt an die Hangneigung.

Zur Verdeutlichung und Erkennung des System sind im B-Plan Systemschnitte und ein farbiger Übersichtsplan mit der Zuordnung des jeweils geltenden Systemschnitts integriert.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung sowie aus den Erfahrungen des Baugebietes "Erlenbungert 1" abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben) sowie Dach und Fassadenmaterialien. Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

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 wesentliche Voraussetzungen.

Auf weitere Festlegungen wurde im Sinne einer variablen Bebauung der Grundstücke bewußt verzichtet.

### **Lärmschutz aufgrund der Bahnstrecke**

Hierzu wurde auf das Schallschutzgutachten des Ing.-Büro Pies zum B-Planverfahren "Erlenbungert 1" zurückgegriffen.

Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden in dem Gutachten unterscheiden grundsätzlich zwischen Gebäuden, die in einem Bereich bis 35 m bzw. 100m, und solchen die weiter entfernt als 100m von der Bahnstrecke entfernt liegen.

Da alle Gebäude des neuen Baugebietes wesentlich weiter als 100m von der Bahnstrecke entfernt liegen, sind in den textlichen Festsetzungen die Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich des Gutachtens enthalten.

### **Grünkonzept**

Das Plangebiet beinhaltet eine kompakte Grünzone im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese Grünzone war schon Bestandteil des Bebauungsplan "Erlenbungert 1" und dient neben wasserwirtschaftlichen Aspekten in erster Linie als Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Der Bereich wurde überlagernd in den neuen Bebauungsplan integriert um die geplanten Bauflächen an diese Grünzone anzupassen. Dabei wurden Entwässerungstechnik, wirtschaftliche Erschließung und Grundstückszuschnitte mit den Forderungen der Landespflege abgestimmt. (siehe hierzu auch Umweltbericht). Hierbei wurden die Rückhalteanlagen und ein Kinderspielplatz in die Grünfläche integriert.

Der östliche Rand des Gebietes (neuer Ortsrand) wird durch einen 6,00m breiten Grünstreifen konsequent von der Feld - bzw. Rebflur abgetrennt.

Im Norden dient der Streifen als Zugangsmöglichkeit zu den nördlichen Wiesenflächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Ab der Verlängerung "Saarsteinstraße" dient er als Ortsrandeingrünung (siehe Umweltbericht), Abstandsfläche zur Rebnutzung und nimmt zusätzlich die Anlagen für die Außengebietsentwässerung auf. Als Ortsrandeingrünung und Abgrenzung zur Weinbergsnutzung wird per Textfestsetzung eine 2-reihige Strauchhecke entlang der privaten Grundstücksgrenzen angeordnet.

Alle Flächen sollen mit Sträuchern und Hochstammbäumen gem. den textlichen Festsetzungen bepflanzt werden.

Für die Begrünung der privaten Baugrundstücke sind Flächen-bezogene Pflanzbindungen in den Textfestsetzungen enthalten. Dabei ist ein Baum pro Grundstück im Bereich der Erschließungsstraße anzuordnen. Damit wird eine homogen verteilte, innere Begrünung des Gebietes erreicht.

Weitere grünplanerische Festsetzungen insbesondere als Reaktion auf die Ergebnisse der Vogel- und Fledermausgutachten sind im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

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

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Bambach + Gatzert, Trier wurden in einem Abstimmungstermin mit der SGD-Nord und den VG-Werken am 26.02.2007 einvernehmlich erörtert und als Ergebnis in den Bebauungsplan übernommen.

Wesentliche Aussagen der Entwässerungsplan sind dem nachfolgenden Zitat zu entnehmen.

#### **Zitat Anfang**

#### **Schmutzwasserentsorgung**

- gepl. SW-Kanalsystem in Erschließungsstraßen mit Anschluß an vorh. SW-Kanalsystem
- bzgl. der Tiefenlage am bereits erschlossenen Baugebiet orientieren (max. ca. 2,80 m); unter Berücksichtigung des Längsgefälles und einem Anschlußpunkt am unteren Grundstücksbereich ist damit auch bei den talseitigen Grundstücken größtenteils ein Anschluß im freien Gefälle möglich
- für den SW-Anschluß an das vorh. Kanalsystem muß der Bereich der Retentionsmulden gekreuzt werden

#### **Oberflächenentwässerung**

- Straßenentwässerung und Grundstücksentwässerung mit Anschlüssen an gepl. RW-Kanal
- Rückhaltung im Privatbereich mit 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche als Empfehlung, von einer Festsetzung soll aus beitragsrechtlichen Gründen abgesehen werden (Textformulierung u.a. mit Hinweis auf Abstimmung im Bauantragsverfahren / Entwässerungsantrag mit VGW)
- gezielte planerische Versickerung aufgrund der Hanglage und der Gefährdung der Unterlieger nicht zu empfehlen
- Zentrale Rückhaltung (ca. 350 m<sup>3</sup>) in der im B-Plan vorgesehenen Fläche E2
- seitens der VGW sollen die Rückhaltungsmulden komplett eingezäunt werden; um diese einzuzäunende Fläche zu reduzieren sollen dann nur 2 Mulden mit einer entsprechend größeren Wassertiefe (ca. 50 cm) angeordnet werden

- die untere Mulde ist abzudichten um einer Gefährdung der Unterlieger entgegenzuwirken; außerdem ist hier ein gedrosselter Grundablaß zur Zwangsentleerung vorgesehen; der Notüberlauf wird an das vorh. Grabensystem angeschlossen
- insbesondere im Bereich der geplanten Rückhaltung, aber auch hinsichtlich der übrigen Erschließungsmaßnahmen sollen entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden
- die Zuwegung zur zentralen Regenrückhalteanlage erfolgt über den geplanten Grünstreifen; zur besseren Einfahrbarkeit ist die Einmündung in die Erschließungsstraße aufzuweiten

### **Außengebietsentwässerung**

- Anordnung eines Mulden-Rigolen-Systems oberhalb der Bebauung in dem ausgewiesenen Grünstreifen
- weiterführender Anschluß an das zentrale Rückhaltesystem mittels offenem Graben (Durchlaß zur Straßenquerung)
- die Außengebietsentwässerung ist als Maßnahme der Ortsgemeinde anzusehen

**Zitat Ende**

#### **4.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

#### **4.3 Stromversorgung**

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

### **5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Gemeinde ist bestrebt, alle Flächen des Plangebiets zu erwerben. Auf ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB soll verzichtet werden.

## **6 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELTBERICHT**

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 / landespf. 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 folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Im Verfahren nach § 4(1) wurden folgende Anregungen vorgebracht:

#### **1) Gebäudestellung sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung**

*Angeregt wurde die Festsetzung der Firstrichtungen.*

Bezüglich der Firstrichtung wurden im Rahmen der Abwägung zwei Beschlußvorschläge diskutiert.

##### **BESCHLUßVORSCHLAG A**

Die Gemeinde sieht aus Gründen der flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke und dem möglichen Einsatz regenerativer Energienutzung von einer Festlegung der Firstrichtung ab. Außerdem entspricht die wechselnde Gebäudestellung der dörflichen Bauweise.

##### **BESCHLUßVORSCHLAG B**

Der Anregung wird teilweise gefolgt und für die oberste Baureihe (östlicher Gebietsrand) als neuer Ortsrand die Hauptfirstrichtung hangparallel festgesetzt. Bei den übrigen Gebäuden bleibt die Gebäudestellung frei wählbar.

Nach intensiver Diskussion beschloß die Gemeinde den Vorschlag A, und auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen zu verzichten.

## 2. Umweltbelange

Die Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Gutachten zu Fledermaus- und Vogelvorkommen sind im Umweltbericht dargestellt. Die Ergebnisse wurden eingehend im Rat vorgestellt und diskutiert.

Für das Plangebiet war lediglich eine zusätzliche Ausweisung von Hochstammbäumen an der nördlichen Erschließungsstraße als Flugleitlinie zu ergänzen. Weitere Maßnahmen außerhalb des Gebietes siehe Umweltbericht.

## 3. Verkehrserschließung

*Durch die geplante Anbindung an das Straßennetz im Baugebiet „Erlenbungert 1“ über den Bereich der öffentlichen Grünfläche wird für die betroffenen Anlieger, insbesondere beim Eckgrundstück, eine unerwartete Verkehrsbelastung mit den bekannt nachteiligen Auswirkungen befürchtet.*

*Befürchtungen bestehen weiterhin, dass diese Anbindung im Widerspruch zur bisherigen Bauleitplanung der Ortsgemeinde, auf welche die Anlieger im Plangebiet „Erlenbungert 1“ vertraut haben, steht.*

Der Gemeinderat hält nach Abwägung der Bedenken sowie den Erfordernissen einer geordneten Verkehrsanbindung an der bisherigen Konzeption fest.

Begründung:

Das Gesamterschließungskonzept wurde im Jahre 1996 im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Planalternativen festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt war die Realisierung des Gesamtbereiches Erlenbungert in einer Erschließungsmaßnahme geplant.

Aufgeworfene Bedarfsfragen sowie Fragen der Umweltbelange verhinderten zunächst die Umsetzung dieser Gesamtmaßnahme und führten zu dem Teilbebauungsplan Erlenbungert. In diesem Bebauungsplan war die Option zur Erschließung des zweiten Teilbereiches ausdrücklich vorgesehen. In einer für die Fortführung der Erschließungsanlage erforderlichen Breite wurde eine „Vorbehaltsfläche“ im Bebauungsplan gesichert.

Zum Zeitpunkt der Erschließung von Erlenbungert I war die Realisierung von Erlenbungert II noch fraglich. Dies hat sich erst durch neuere Untersuchungen in Bezug auf Umweltbelange geändert.

Nachdem die grundsätzliche Umsetzungsfähigkeit der Erweiterung geklärt war, war die Inanspruchnahme der „Vorbehaltsfläche“ erforderlich. Der mit der Verbindung gewünschte Ringschluß der Erschließungsanlage dient der Entzerrung der Verkehrsströme. Diese zweite Anbindung des Baugebietes ist notwendig. Bei nur einer Zufahrt ausschließlich über die Saarsteinstraße besteht die Gefahr, dass bei einer möglichen Sperrung derselben (z.B. durch Unfall oder Baumaßnahmen) das Gebiet „Erlenbungert II“ nicht erreichbar ist. Grundsätzlich sollten bei einem Baugebiet dieser Größenordnung immer zwei Anbindungen vorhanden sein. Eine Alternative in Form einer „Sackgasse“ ist zudem wegen der Dimension der Saarsteinstraße nicht gegeben.

Die Aussage, dass sich hiermit eine unerwartete Verkehrsbelastung ergibt, ist nicht nachvollziehbar. Die jetzige Verbindung steht auch nicht im Widerspruch zu der bisherigen Planung Erlenbungert I, da, wie oben ausgeführt diese „Vorbehaltsfläche“ bereits im B-Plan gesichert wurde.

Zur Sicherung des notwendigen Baurechtes wird das Plangebiet erweitert und die entsprechende Fläche als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Bezüglich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der geplanten Verkehrsführung ist festzustellen:

Die verbindende Straßentrasse sowie eine nur punktuelle Unterquerung der Trasse („Vorbehaltsfläche“) mit einem Gewässerlauf sind im Bebauungsplan „Erlenbungert I“ erfasst (bereits dort Darstellung getrennter Schutzflächen!). Für das Korrespondieren von Hangwasseraustritten und Feuchtflächen wird durch die Verwirklichung der Straße keine Verschlechterung erzeugt solange das austretende Hangwasser unverändert den Feuchtflä

chen zugeführt, die Gesamtwassermenge somit nicht verringert wird. Solange das Wasser den Feuchflächen weiter zugeführt wird, bleibt auch der Biotoptyp ohne Beeinträchtigung. Technisch ist sogar eine breitflächige Untersickerung einer Straße machbar.

**4. Verzicht auf die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für Flurstück Flur 32 Nr. 30**  
Das Grundstück (Flur 32, Parzelle 30) wird als eine Einheit mit Parzelle (Für 32, Parzelle 29/1) angesehen und sollte daher keine Erschließung vorgesehen werden.

Dieser Anregung kann nicht entsprochen werden.

Begründung:

Das Flurstück Nr. 30 ist, unabhängig von der aktuellen Nutzung, aufgrund seiner Größe zur Bebauung entsprechend der Festsetzung im B-Plan geeignet. Eine Ausweisung als private Grünfläche wäre städtebaulich weder sinnvoll noch vertretbar. Es würde eine Baulücke zwischen dem vorhandenen Wohnhaus Thielen (Flurstück 29/1) und der dann folgenden Baustelle entstehen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine längerfristig angelegte Angebotsplanung die nicht auf aktuelle Nutzungen abgestellt ist.

<b>8</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>
----------	--

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche neue Straße	3.081 m <sup>2</sup>	105	323.505
2. Straßenbeleuchtung	15 Stk	1.800	27.000
3. Entwässerung (einschl. Außengebietsentwässerung)			366.500
4. Wasserversorgung (inkl. HA)			105.500
5. Ersatzfläche E 2	Lt. UB		2.500
6. Ersatzfläche E* Bäume	Lt. UB		2.000
7. öffentliche Grünflächen (ohne Kinderspielplatz)	Lt. UB		2.230
8. Hecke auf Grünstreifen	Lt. UB		2.250
9. Externe Maßnahmen	Lt. UB		2.000
<b>Summe (Netto)</b>		ca.	<b><u>833.485</u></b>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

**Kostenangaben:**

- (3) (4)

- Bepflanzungen (5) (9)

BFH-INGENIEURE GmbH

Büro für Landschaftspflege Ernst, Trier

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Serrig.

## 9 FLÄCHENBILANZ

	Σm <sup>2</sup> ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	28.062	100,0
• Verkehrsfläche	3.081	11,0
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	158	0,6
• öffentliche Grünflächen	7.508	26,8
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	17.315	61,7

Serrig, den .....

.....