

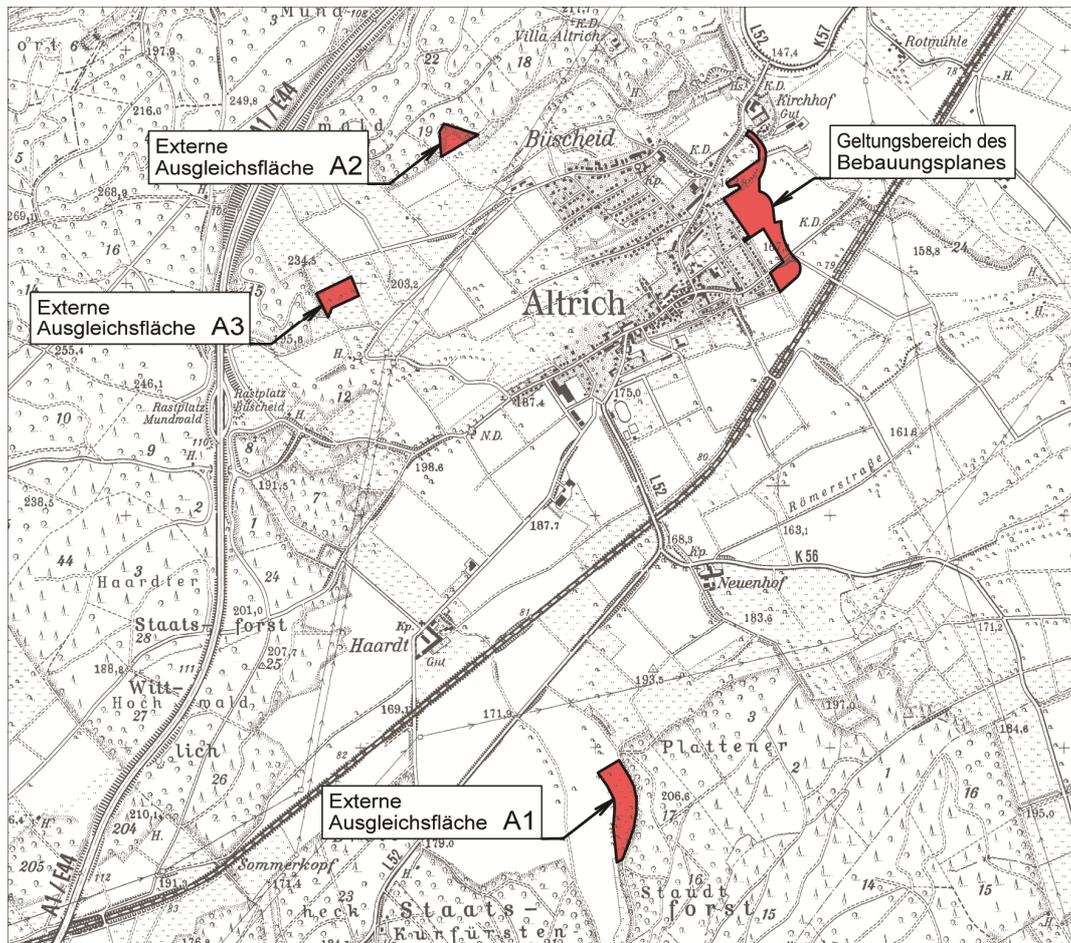
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich,

Bereich „Im Großfeld III“

Begründung

in der Fassung vom
16. März 2011

Verfahrensstand:
Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltbericht:
högner landschaftsarchitektur, Minheim

Dem Bebauungsplan für den Bereich „Im Großfeld III“ wird gemäß § 9 Absatz 8 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), folgende Begründung beigefügt:

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| KAPITEL A: PLANUNGSGRUNDLAGEN | 5 |
| 1 Ausgangslage und Planungsanlass | 5 |
| 2 Planungsgrundsätze und -erfordernisse | 6 |
| 3 Geltungsbereich | 8 |
| 4 Bestandssituation | 9 |
| 4.1 Städtebauliche Situation..... | 9 |
| 4.2 Erschließung | 10 |
| 4.3 Versorgende Infrastruktur..... | 10 |
| 4.4 Bestehende Nutzung..... | 10 |
| 4.5 Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 5 Rechtliche Grundlagen | 11 |
| 5.1 Landes- und Regionalplanung | 11 |
| 5.2 Flächennutzungsplan | 12 |
| 5.3 Bebauungsplan | 13 |
| 5.4 Schutzgebiete/-objekte..... | 13 |
| 6 Ziel der Planung | 13 |
| 7 Planinhalt | 15 |
| 7.1 Städtebauliche Situation..... | 16 |
| 7.2 Freiraum..... | 17 |
| 7.3 Erschließung | 17 |
| 7.3.1 Erschließungssystem | 17 |
| 7.3.2 Äußere Erschließungsstraße..... | 18 |
| 7.4 Entwässerung | 23 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 7.5 | Naturschutz und Landschaftsschutz..... | 25 |
| 7.6 | Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen..... | 26 |
| 7.7 | Denkmalpflege | 26 |
| KAPITEL B: UMWELTASPEKTE DER PLANUNG..... | | 26 |
| 1 | Anlass und Notwendigkeit..... | 26 |
| 2 | Naturschutzfachliches Konzept..... | 27 |
| 3 | Ausgleich und Ersatz..... | 28 |
| 3.1 | Zu erwartende Auswirkungen..... | 28 |
| 3.2 | Erforderliche umweltrelevante Maßnahmen..... | 29 |
| KAPITEL C: STÄDTEBAULICHE INHALTE UND REGELUNGEN | | 30 |
| 1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 30 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 30 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 31 |
| 1.2.1 | Grundflächenzahl | 31 |
| 1.2.2 | Höhe baulicher Anlagen | 31 |
| 1.2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 32 |
| 1.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 32 |
| 1.4 | Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 32 |
| 1.5 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 33 |
| 1.6 | Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO) | 33 |
| 1.7 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 34 |
| 1.8 | Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)..... | 35 |
| 1.9 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)..... | 35 |
| 1.10 | Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... | 35 |
| 1.11 | Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)..... | 36 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 1.12 | Gewässer und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | 36 |
| 1.13 | Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | 36 |
| 2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 37 |
| 2.1 | Dachgestaltung | 38 |
| 2.2 | Fasadengestaltung | 39 |
| 2.3 | Stellplätze und Garagen | 39 |
| 2.4 | Einfriedungen entlang der Straße | 40 |
| 2.5 | Plätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter | 40 |
| 3 | Hinweise und Empfehlungen | 40 |
| 3.1 | Hinweise und Empfehlungen (Teil C) | 40 |
| 3.2 | Weitere Hinweise und Empfehlungen | 41 |
| KAPITEL D: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | | 43 |
| 1 | Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags | 43 |
| 2 | Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen | 43 |
| 3 | Erschließung | 44 |
| 4 | Schallimmissionen | 44 |
| 5 | Bodenordnende Maßnahmen | 45 |
| 6 | Kosten | 46 |
| 7 | Informelle Übernahmen | 46 |
| 8 | Alternativen | 46 |
| KAPITEL E: VERFAHRENSABLAUF | | 47 |
| QUELLEN | | 48 |

KAPITEL A: PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 Ausgangslage und Planungsanlass

Der Bebauungsplan stellt die Erweiterung des bereits 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Im Großfeld II“ der Ortsgemeinde Altrich dar. Bereits damals ist bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts eine bauliche Erweiterung des Gebiets mit in die Überlegungen einbezogen worden. Im Fokus stand die Ausbildung einer schlüssigen Gesamtplanung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Bei dem Bebauungsplan „Im Großfeld III“ handelt es sich nun um diese Erweiterung. Er schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan an.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Tatsache, dass mittlerweile die bebaubaren Flächen des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ ausnahmslos veräußert und bebaut sind, erwächst das Bedürfnis nach einer Neuweisung von Wohnbauland, um hierdurch die weitere gemeindliche Entwicklung fördern zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ wird auf die bestehende Nachfrage reagiert und eine sinnvolle bauliche Erweiterung des Orts ermöglicht. Ziel ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde herbeizuführen und Planungssicherheit für die Zukunft zu schaffen. Zusätzlich ist es die Absicht der Gemeinde, die bauliche Siedlungsentwicklung im Rahmen einer ganzheitlichen Konzeption zu steuern, statt ungeplant Einzelausweisungen nach der jeweiligen akuten Nachfrage vorzunehmen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ eine Fläche von 6,45 Hektar. Diese Größe, die für Wohnbauzwecke vorgesehen ist, wird dennoch bedarfsgerecht realisiert, da der Bebauungsplan „Im Großfeld III“ als Fortführung des Wohngebiets „Im Großfeld II“ in einzelnen, zeitlich festgesetzt zu realisierenden Bauabschnitten erfolgt.

Das Areal „Im Großfeld“ bietet sich aus verschiedenen Gründen als Fläche für die Erweiterung der Ortsgemeinde Altrich an. Bereits durch Aufstellen des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ ist hier mit der Ausweisung von Flächen für Wohnen begonnen worden. Viele der bereits damals ausschlaggebenden Argumente gelten ebenfalls für das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Großfeld III“. So bietet die Fläche aufgrund ihrer günstigen Lage auf der Anhöhe des Wittlicher Tals einen reizvollen Blick über die Eifel- und Moselberge und in die angrenzende Feldflur. Zusätzlich besteht mit der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung des Plangebiets sowohl an den Ortskern und dessen Infrastruktur als auch durch seine Lage am Ortsrand in Richtung des Mittelzentrums Wittlich ein großer Standortvorteil. Diese Lagegunst wird sich mit Fertigstellung der neuen Anschlussstelle an die Autobahn 60 (via B50neu) noch verbessern. Weiteres ausschlaggebendes Kriterium ist die Frage der Besitzverhältnisse. Diese sind für alle betroffenen Flächen geklärt. Sie befinden

sich bereits vollständig im Besitz der Ortsgemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist in Vorbereitung, so dass das Gebiet für die angestrebte Nutzung zur Verfügung steht.

Alternative Standorte für die städtebauliche Erweiterung der Ortsgemeinde im direkten Zusammenhang mit dem Ortskern sind aufgrund topografischer und naturschutzrechtlicher Beschränkungen sowie wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit kaum möglich. Dieser Umstand wird durch die Ergebnisse der Flächennutzungsplanung bestätigt, in deren Rahmen Alternativen untersucht und das Areal als günstigster Standort für die Erweiterung der Ortsgemeinde erkannt wurden.

2 Planungsgrundsätze und -erfordernisse

Mit der Realisierung der Planung kann die wohnbauliche Entwicklung Altrichs nachhaltig bedarfsgerecht unterstützt werden. Die Positionierung der Ortsgemeinde Altrich als vornehmlich dem Wohnen dienende Gemeinde wird gestärkt. Altrich verfügt in diesem Zusammenhang über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, darunter insbesondere zu nennen die Nahversorger des täglichen Bedarfs, die Grundschule, die KiTa, den Mehrzweckbereich der Altreia-Halle sowie das Bürgerhaus der Gemeinde.

Um die bestehenden Wohnbedürfnisse befriedigen zu können ist es erforderlich, in adäquater Weise weiterhin tatsächlich verfügbares Bauland durch die Gemeinde bereit zu stellen. Die Gemeinde hat diesbezüglich ihren Verpflichtungen zur Daseinsvorsorge nach zu kommen.

Altrich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Wittlich und dient vielen dort beschäftigten Arbeitnehmern als Wohnstandort. Unter anderem aufgrund seiner Standortgunst hat sich Altrich in den vergangenen Jahren zu einem sehr bevorzugten Wohnort entwickelt. Der derzeit rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan der Region Trier bestimmt die Ortsgemeinde Altrich in ihrer besonderen Funktion und zentralörtlichen Bedeutung als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen. Verbindliches Ziel der Raumordnung ist es die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf diese Siedlungsschwerpunkte (**W**-Gemeinden) zu konzentrieren. Altrich ist mit ihrer damals festgestellten Ausstattung mit den wesentlichen Einrichtungen der wohnortnahen Infrastruktur und ihrer Nähe zur Stadt Wittlich als zentraler Ort in ihrer Funktion als ein Siedlungsschwerpunkt eingestuft worden. *„Die Ausweisung von Wohnbau/Mischbau-Flächen soll in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen“* (PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER 1995: 11). Der Entwurf zum neuen Regionalen Raumordnungsplan sieht für die Ortsgemeinde allerdings den Wegfall der besonderen Funktion des Wohnens vor. *„Die Ortsgemeinde **Altrich** soll ihre Zuweisung ‘W’ verlieren, da lt. Aussage der Regionalen Planungsgemeinschaft i.R. der Trägerbeteiligung ihre Aufgabe, Ersatzleistungen im Wohnbauflächenangebot für das Umland zu erbringen, erfüllt ist. Zudem verfüge die Ortsgemeinde nicht in dem notwendigen Umfang über die Mindestanforderungen wohnstandortnaher Infrastruktur“*

(VERBANDSGEMEINDE WITTLICH-LAND 2006: 27). Dieses beabsichtigte künftige Entwicklungsziel der Raumordnung ist bereits in der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden, in dem die Entwicklung des Neubaugebiets bedarfsgerecht in Bauabschnitten entsprechend der örtlichen Nachfrage ausgewiesen und realisiert wird.

Der geplante Wegfall der Funktionszuweisung Altrichs im geplanten Regionalen Raumordnungsplan fand auch bereits in der Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplans Berücksichtigung. In diesem ist das Plangebiet bereits in seinem vollen Umfang als Fläche zur Vorhaltung von Wohnnutzung dargestellt und entsprechend dieses Entwicklungsziels deklariert. Die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit weiterhin den in den überörtlichen Planwerken angestrebten Zielsetzungen.

Ein weiteres regionalplanerisches Ziel ist es, Verkehrsaufkommen zu mindern und insbesondere die regionalen Pendlerwege zwischen Wohnstandort und Arbeitsplatz zu minimieren. Diesem sowohl im Raumordnungsplan als auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land erklärten Ziel wird die Ortsgemeinde Altrich infolge ihrer Nähe zur Stadt Wittlich, die im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt eingestuft ist, durch die Ausweisung des Baugebiets gerecht. Bereits 2006 wurde mit dem Wohnbaugebiet „Im Großfeld II“ mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts begonnen. Innerhalb von nur drei Jahren waren die Grundstücke des gesamten Bauabschnittes veräußert und wurden bebaut. Zusätzlich untermauert das hohe Nachfragepotenzial für neue Baugrundstücke in Altrich schon vor deren Baureife, durch verbindliche Anfragen und weitere Interessensbekundungen deutlich, den bestehenden Bedarf. Eine bei der Ortsgemeinde Altrich geführte Vormerkliste für das Baugebiet „Im Großfeld III“ zählt bis dato bereits circa zehn Bewerber.

Mittelfristig verfügbare Baulücken sind in Altrich nicht vorhanden bzw. werden privat bevorratet. Die Gemeinde hat somit keinen Zugriff auf eventuelle Nachverdichtungspotenziale. Demgegenüber wird das gesamte Bauland gemäß dieses Bebauungsplanes für tatsächlich Bauwillige verfügbar sein, da die Gemeinde die Flächen erworben hat.

Die Ortsgemeinde berücksichtigt durch die Gebietsausweisung den geplanten Wegfall der besonderen Funktion „Wohnen“, da die Ausweisung von 66 Baugrundstücken in einem dörflichen Baugebiet neben dem konkreten örtlichen Bedarf auch den im aktuellen Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnbaulandbedarf des Orts bis 2020 von 16,9 ha mit 6,45 ha nur ansatzweise erreicht. Somit richtet sich die bauabschnittsweise, bedarfsorientierte Entwicklung des städtebaulichen Konzepts nach dem absehbaren Wohnbauflächenbedarf. Da sich ein geplantes Baugebiet von 66 Bauplätzen nicht allein durch die tatsächliche Bedarfsnachfrage in der Ortsgemeinde und ihrer regionalen Bedeutung begründen lässt, wird diese abschnittsweise Erschließung vorgegeben. Die vorgelegte Planung trägt dieser Auflage Rechnung, indem bereits im Rechtsplan zum Bebauungsplan das zukünftige Wohngebiet in einzelne Bauabschnitte untergliedert ist, die auch im Falle einer

mittelfristig längeren, zeitlich versetzten Realisierung die Funktionsfähigkeit des Gebiets sowohl als abgeschlossene Einheit als auch die Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes gewährleisten. Gleichzeitig erfolgt eine ebenfalls abschnittsweise Erschließung des Gesamtgebiets. Nur wenn die Belegung des vorherigen Bauabschnitts nachgewiesenermaßen erfolgt ist, kann die Erschließung eines weiteren Abschnitts vorgenommen werden. Es bedarf einer entsprechenden ständigen Überprüfung vor in Angriffnahme der jeweiligen Entwicklungsschritte. Eine private Bevorratung der Baugrundstücke ist auszuschließen. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zwar für den Gesamtbereich Planungsrecht geschaffen, die Gemeinde verpflichtet sich jedoch das Gebiet entsprechend den Abgrenzungen der Bauabschnitte zu erschließen und zu bebauen. Somit ist der Größe des Plangebiets im Vergleich zur Gesamtgröße des Orts sowie dem planerischen Erfordernis von Flächenvorhaltung gedient.

Im Ergebnis können verfahrenstechnische und ökonomische Vorteile genutzt und Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung des Orts geschaffen werden. Es entsteht ein zusammenhängendes Wohngebiet, welches sowohl in seinen Einzelementen funktionstüchtig und städtebaulich schlüssig ist und gleichzeitig Raum für die zukünftige, gesamtheitliche Wohnbauentwicklung in Altrich bietet. Dies hat den Vorteil, dass Umweltaspekte frühzeitig Berücksichtigung finden und zukünftige Auswirkungen bereits heute kalkulierbar sind. Durch den großräumigen Ansatz des Bebauungsplans wird ein neuer Ortsrand definiert, innerhalb dessen Raum für zukünftige Entwicklungen vorhanden ist. Gleichzeitig bietet allerdings auch jeder Bauabschnitt für sich die Möglichkeit einen eingefassten Ortsrand auszubilden, so dass bei einer Teilrealisierung der Einzelbauabschnitte mit einem größeren zeitlichen Versatz dennoch der jeweilige Abschluss des Orts gewährleistet wäre, ohne den Abschluss der Gesamtmaßnahme abwarten zu müssen.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Altrich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ befindet sich auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Altrich in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, im Landkreis Bernkastel-Wittlich.

Er grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen durch die Ortsrand der Gemeinde Altrich und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der dortigen Bebauung,
- gleichzeitig schließt der Geltungsbereich an die Fläche des Bebauungsplans „Im Großfeld II“,
- im Norden durch den Fahrweg südlich Flur 5, Flurstück 21 und 23/1,

- zusätzlich sind im Norden die Flächen zur Retention und die Verkehrsstrasse des Anschlusses an die L52 in den Geltungsbereich aufgenommen
- im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze in einem Bogen in einer Entfernung von maximal 170 m relativ parallel zum bestehenden Ortsrand
- im Süden endet der Geltungsbereich in Verlängerung der bestehenden Ortskante in diesem Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ hat eine Größe von 6,45 ha und erstreckt sich über die Flure 4, 5 und 8. Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Altrich:

Flur 4, Flurstücke Nrn: 16/3 (tw.), 16/4 (tw.), 16/5 (tw.), 17 (tw.), 18/3 (tw.), 18/5, 18/6, 18/8, 18/9 (tw.) und 19 (tw.).

Flur 5, Flurstücke Nrn: 18/1 (tw.), 19/1 (tw.), 20/4 (tw.), 20/5, 22, 23/1, 23/6 (tw.), 25/16 (tw.), 25/18 (tw.), 26 (tw.), 27 (tw.), 28 (tw.), 32 (tw.), 33 (tw.), 34 (tw.), 35 (tw.), 36 (tw.) und 42 (tw.).

Flur 8, Flurstücke Nrn: 22/2 (tw.),

Die Kartengrundlage ist die vom Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues im Auftrag der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zur Verfügung gestellte Flurkarte von Mai 2010.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird zurzeit zum größten Teil intensiv ackerbaulich genutzt. Der Planbereich ist frei von Gehölzen. Im Norden kreuzt das Bürresbächelchen den Geltungsbereich. Dort herrscht Grünlandnutzung ergänzt durch kleinere Waldbereiche sowie die bewachsene Aue vor.

Die westlich angrenzende Bebauung „Im Großfeld“ stammt aus den 70er Jahren und besteht aus einem ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhausgebiet, welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. An dieses angeschlossen ist zwischen 2006 und heute das Baugebiet im „Großfeld II“ entstanden, welches zu drei Seiten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ umschlossen wird.

4.2 Erschließung

Angebunden an den Ort wird das Areal über die „Schulstraße“ und die Straße „Zum Brühl“, welche in ihrer Verlängerung zu einem landwirtschaftlichen Weg wird und durch das Plangebiet hindurchführt. Erschlossen sind die einzelnen landwirtschaftlich genutzten Parzellen über weitere Fahrwege für den landwirtschaftlichen Verkehr. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird über die Trasse eines an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung verlaufenden Fahrwegs verkehrlich angebunden. Dieser verläuft als geschotterte Fahrfläche von der Schulstraße entlang des Ortsrands und führt in nordöstliche Richtung zur Landesstraße 52.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die im Norden entlang des Plangebiets verlaufende L52. Diese verbindet Altrich mit dem Mittelzentrum Wittlich. Zu den Fernstraßen A1 und A60 besteht Anschluss in Wittlich und künftig über die B50neu auch am Autobahnkreuz Wittlich

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch bestehende Haltepunkte des ÖPNV im Ortsgefüge angebunden. Dies erfolgt über Buslinien.

4.3 Versorgende Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern Altrichs westlich des Plangebiets. Weiterreichende Versorgungsfunktion übernimmt das circa 4 km entfernte Mittelzentrum Wittlich.

4.4 Bestehende Nutzung

Wie bereits erwähnt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine zumeist landwirtschaftlich genutzte Fläche, die größtenteils intensiv genutztes Ackerland ist. Im Norden liegt der Lauf des Bürresbächelchens. In diesem Bereich herrscht Grünland als Nutzung vor.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Insgesamt stehen alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in gemeindlichem Besitz oder werden abschnittsweise mit Planvollzug in das Eigentum der Gemeinde oder wie im Fall der Retentionsanlagen der VG-Werke Wittlich-Land übergeben. Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang das Flurstück 23/1 aus Flur 5, welches in privatem Besitz verbleibt, weil es lediglich der Verlegung einer Entwässerungsleitung dient und aus diesem Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde. Im Ergebnis stehen alle Flächen für die Planung zur Verfügung. Bodenordnende Maßnahmen werden gegebenenfalls

lediglich für den südlichen Teil des Geltungsbereichs ausgelöst. Eine Entscheidung hierüber steht aber derzeit nicht an, da dieser Bereich zum festgelegten letzten Bauabschnitt gehört. Zusätzlich werden die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung in gemeindlichen Besitz übergehen, so dass dort ebenfalls bodenordnende Maßnahmen erfolgen.

5 Rechtliche Grundlagen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm von 2008 trifft keine speziellen Aussagen zum Plangebiet. Laut allgemeiner Ausführungen des LEP IV befindet sich das Plangebiet in Bezug auf die Raumstrukturgliederung im ländlichen Raum, der in diesem Abschnitt über eine konzentrierte Siedlungsstruktur verfügt. Die sich in unmittelbarer Nähe befindende Stadt Wittlich wird als Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt eingestuft. Diese Aussage unterstreichen die räumliche und strukturelle Ausrichtung Altrichs zum Mittelzentrum Wittlich und somit auch die prioritäre Lage als Wohnstandort entsprechend der verkehrlichen Verknüpfung.

Regionaler Raumordnungsplan

Die planungsrechtliche Situation des Plangebiets laut Regionalem Raumordnungsplan Region Trier aus dem Jahr 1995 ist weitgehend mit den Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ identisch. So ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ gekennzeichnet. Das Freiraumkonzept des aktuell in Aufstellung befindlichen neuen Raumordnungsplans kennzeichnet die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz“. Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft sind lediglich insoweit gegeben, als das bisher landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauland mit Grünflächen umgewandelt werden. Gleichzeitig ist jedoch bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts speziell darauf geachtet worden den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einerseits möglichst in einem für den betroffenen Landwirt erträglichen Maß zu halten und gleichzeitig notwendige, untergeordnete Anlagen, wie Retentionsflächen auf im Verhältnis eher schlecht zu bewirtschaftenden Flächen zu entwickeln. Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in enger Fühlungsnahe mit dem betroffenen Landwirt, der die benötigten Flächen sukzessive nach dem bestehenden Bedarf an die Ortsgemeinde gegen Entgeltzahlung abtritt. Trotz des bauabschnittsweisen Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde stehen nach eigenen Angaben dem betroffenen Landwirt noch ausreichend hofnahe Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebiets. Allerdings strebt die SGD Nord

aufgrund geänderter Planungsabsichten die Ausweisung des Areals als Wasserschutzgebiet nicht mehr an und hat in der Folge eine entsprechende Flächendarstellung in der derzeitigen in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans nicht mehr vorgesehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ 2006 ist auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land geändert worden. Im Vorgriff auf die mittlerweile erfolgte Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind für das Gesamtareal der Planung Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde Altrich dargestellt worden.

In der Voraussicht auf das städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklung neuer Wohngebiete entlang des östlichen Ortsrands ist damals neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ auch dessen Erweiterung mit einbezogen worden. In der Folge ist die Fläche des heutigen Plangebiets im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bereits als Fläche für Wohnbauland vorgehalten. Die Absicht des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ nimmt somit die bereits im gültigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich geplante Entwicklung auf und überträgt sie in verbindliches Baurecht. Zusätzlich ist bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan auf einen erhöhten Bedarf an Ortsrandeingrünung bei der Entwicklung weiterer Bauflächen infolge der ungünstigen exponierten Hanglage hingewiesen worden.

Insoweit die Grenzziehung des Baugebiets im FNP nicht vollständig identisch mit der Abgrenzung des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans ist, ist dieser dennoch als aus dem FNP entwickelt zu bezeichnen (Entwicklungsgebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), da grundsätzlich die Darstellung des FNP gebietsbezogen erfolgen und keine Parzellenschärfe aufweisen, wie die Bebauungsplanebene. Ein geringfügiges Abweichen von der Grenzziehung des FNP ist daher mit den Anforderungen des Entwicklungsgebiets regelmäßig abgedeckt.

Das im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufende Bürresbächelchen ist im FNP als Gewässer dargestellt. Bei seinem direkten Umfeld handelt es sich um als landwirtschaftliche Fläche mit der Nutzungsregelung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Wald gekennzeichnete Fläche. Der Absicht nach dem Offenhalten der Bereiche von Bebauung wird auch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ entsprochen. Allerdings werden Teile der landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als öffentliche Grünflächen mit dem Zweck der Retention des in der Bebauung anfallenden Oberflächenwassers genutzt. Die in FNP nördlich des Bachlaufs bereits dargestellte Verkehrsverbindung wird im Bebauungsplan mit dem neu entstehenden Wohngebiet verknüpft, so dass eine Anbindung an die Landesstraße im Norden entsteht.

5.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet stellt die Fortsetzung der bereits 2006 mit Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ begonnenen Erweiterung der Wohnbauflächen der Ortsgemeinde in diesem Bereich dar. Für den Geltungsbereich selbst gibt es bisher keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Bis zur Planreife des Bebauungsplans handelt es sich um Außenbereich.

5.4 Schutzgebiete/-objekte

Biotopkartierung

Das im Norden des Plangebiets gelegene Bürresbächelchen und dessen uferbegleitende Baumhecke sind als Biotop Nr. 6007 1031 kartiert und als Schongebiet bewertet worden. Das neue Biotopkataster für die Verbandsgemeinde Wittlich-Land lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vor

Natura 2000

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

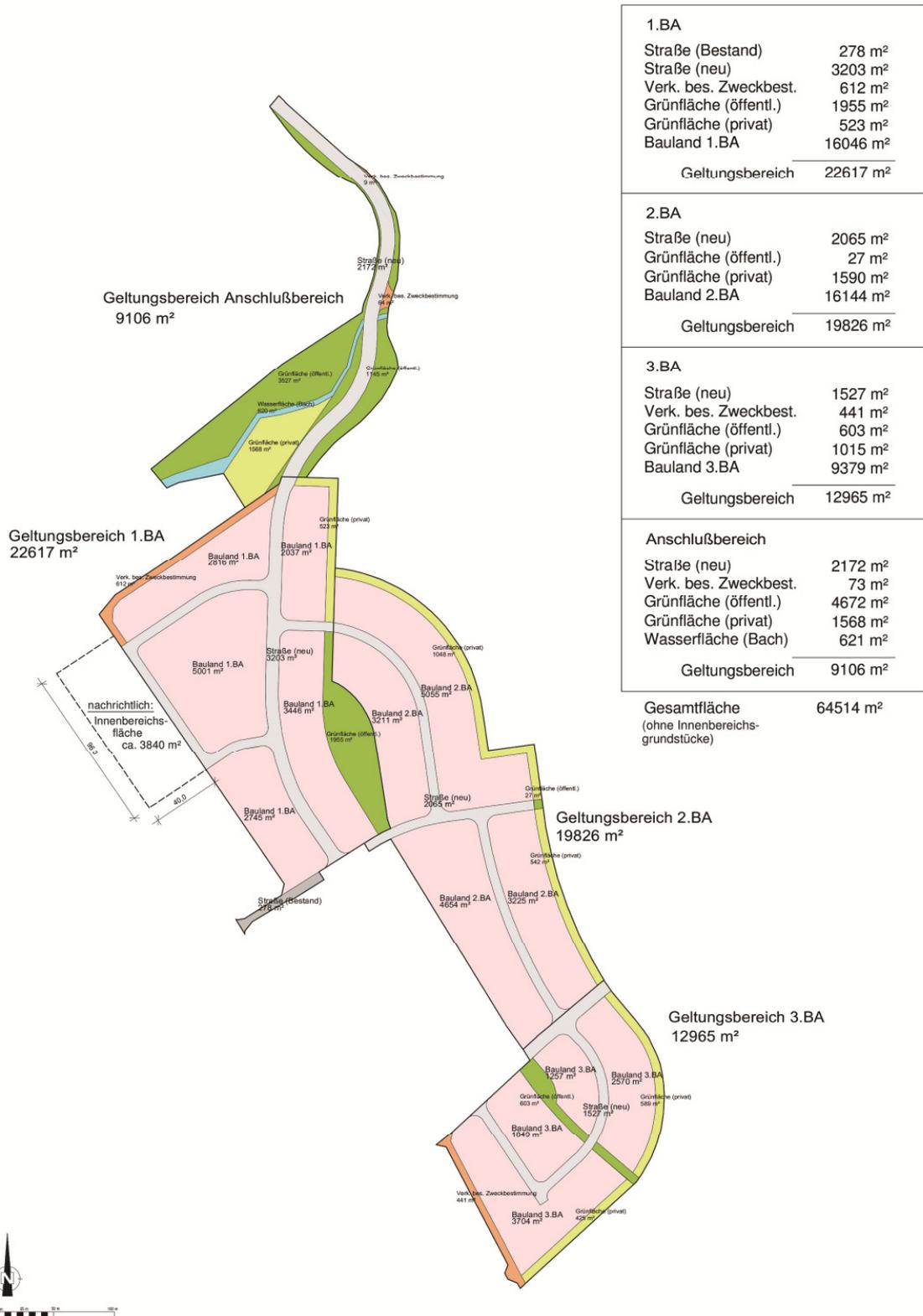
6 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich „Im Großfeld III“ wird für einen Teil des Gemeindegebiets eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierdurch werden Flächen für die zukünftige Entwicklung und Erweiterung Altrichs im Bereich des Wohnens geschaffen. Hintergrund ist das Vorhalten von planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen auf denen diese Entwicklung bedarfsgerecht möglich ist und angestrebt werden kann. Somit erzeugt die Aufstellung des Planwerks Planungssicherheit für die Zukunft. Es wird ein Angebot sowohl für künftige als auch für aktuelle Bewohner Altrichs geschaffen, im Ort neu zu bauen oder sich langfristig erstmalig in Altrich nieder zu lassen. Hierbei steht die Schaffung von Eigentum in Form von Eigenheimen im Vordergrund. Gleichzeitig soll durch die Gestaltung des entstehenden Wohngebiets ein neuer Ortsrand ausgebildet werden.

Aufgrund der Aspekte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ist der Geltungsbereich weiter als der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gefasst. Hierdurch werden Flächen für die notwendigen Einrichtungen des Wohngebiets bereitgestellt und gleichzeitig bestehende Nutzungen gesichert.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es wird die städtebauliche Dimension des Orts und der Lage am Ortsrand aufgenommen, fortgeführt und das Baugebiet in diese eingepasst. Des Weiteren ist die Erschließung und Versorgung des gesamten Gebiets sicher zu stellen. Dies gilt ebenfalls für die

Erschließung neuer sowie bestehender Baugrundstücke durch Verkehrsflächen. Auf Grund der Integration der neuen Wohnnutzung in den bestehenden Ort erfolgt eine geordnete Dorferweiterung.



Flächenermittlung und Untergliederung in Bauabschnitte, Stand: August 2010 (BKS 2010)

7 Planinhalt



Gestaltungsplan (BKS 2011)

7.1 Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Konzept der Dorferweiterung ist als Gesamtgestaltung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ 2006 berücksichtigt worden. Bereits damals war es die Planungsabsicht, die zukünftige Entwicklung der Ortsgemeinde Altrich zu steuern und als einheitliche Gestaltung zu betrachten. Vor diesem Hintergrund ist 2006 ein städtebauliches Konzept entstanden, welches die Entwicklung des nordöstlichen Ortsrands im Bereich „Großfeld“ vorzeichnet und steuert.

Als „erster Bauabschnitt“ ist entsprechend dem Gesamtkonzept der Bereich „Im Großfeld II“ entstanden und in verbindliches Baurecht übertragen worden. Die hier vorliegende Planung ist nun ein nächster Teil der weiteren Umsetzung des städtebaulichen Konzepts durch den Bebauungsplan „Im Großfeld III“.

Das Gesamtkonzept ist seit 2006 an geänderte Vorgaben und Ansprüche angepasst worden, in seiner Gesamtkonzeption jedoch gleich geblieben. Es hat seinen einheitlichen Charakter behalten.

Das städtebauliche Konzept schlägt eine Bebauung des Großfelds am nordöstlichen Ortsrand Altrichs mit 80 Einfamilienhäusern in Form von Grundstücksgrößen zwischen 550 m² und 730 m², wobei einzelne hiervon durchaus abweichen können, vor. Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“, welcher die erste Ausbaustufe innerhalb des Gesamtkonzepts darstellt, ist bereits 2006 die Möglichkeit zum Bau von 14 Einfamilienhäusern geschaffen worden. Der Bebauungsplan „Im Großfeld III“ sieht weitere 66 Grundstücke für Bebauung vor. Dieser im Verhältnis weit größeren Erweiterungsfläche wird durch die Untergliederung des Geltungsbereichs in drei Bauabschnitte begegnet. Sie sind bedarfsgerecht in zeitlich versetzten Abständen zu realisieren. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zwar für alle Planungsrecht geschaffen, die Gemeinde verpflichtet sich jedoch das Gebiet entsprechend den Abgrenzungen der Bauabschnitte bedarfsgerecht zu erschließen und zu bebauen. Dieses Verfahren gewährleistet die Verwirklichung des städtebaulichen Gesamtkonzepts, jedoch entsprechend den planerischen, strukturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des Orts. Der Bezug zur realen Situation und dem Bedarf findet entsprechend Berücksichtigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ ist in drei Bauabschnitte untergliedert. Der erste Abschnitt und damit nächster ermöglicht den Bau von circa 26 Einzelhäusern. Im Bauabschnitt zwei sind es 25 und im dritten Bauabschnitt schließlich noch 15 Baugrundstücke. Die zeitliche Staffelung ist bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts explizit berücksichtigt worden, so dass auch bei einer zeitlich weit auseinander liegenden Realisierung der einzelnen Abschnitte ein Abschluss des Baugebiets in die offene Landschaft gegeben ist. Beim ersten Bauabschnitt erfolgt dies beispielsweise durch einen separaten Grünstreifen. Solange der zweite Bauabschnitt (noch) nicht erschlossen wird bildet dieser den Abschluss der Bebauung. Mit Umsetzung des Gesamtkonzepts wird der Grünstreifen als innergebietsliche Grünstruktur ausgearbeitet. Eine weitere Unterteilung der drei

Bauabschnitte bei geringem Bedarf in einen vierten oder fünften Abschnitt wäre ebenfalls möglich, so dass das städtebauliche Konzept in seiner zukünftigen Entwicklung flexibel ist.

7.2 Freiraum

Zur innergebietlichen Durchgrünung sieht die Konzeptidee einen in Nordsüd-Richtung längs durch das Wohngebiet verlaufenden Grünstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke vor. Dieser Streifen bildet innerhalb der zukünftigen Bebauung Aufweitungen, die parkartig gestaltet werden sollen. Ergänzt wird das Grünsystem durch den 5 m breiten Rand des Wohngebiets. Dieser wird zwar den privaten Grundstücksflächen zugeordnet, ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine variierende Bepflanzungsvorgabe stellt die Entwicklung eines neuen Ortsrands sicher. Je nach Gestaltungsabsicht der verschiedenen Grundstücksbesitzer können sowohl geschlossene Heckenstreifen mit einzelnen Bäumen, als auch Solitäre als Baumreihe, die weiterhin den Blick in die Landschaft ermöglichen zur Anwendung kommen.

Die Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten landespflegerischen Fachbeitrags ergriffen.

7.3 Erschließung

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des nordöstlichen Ortsrands im Bereich Großfeld (vgl. Gestaltungsplan) ist in seinen Grundzügen schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ im Jahr 2006 erarbeitet worden. Bereits damals war die Anbindung des entstehenden Baugebiets an das überörtliche Erschließungsnetz Teil der Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung.

Für das im Rahmen des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ entstandenen Baugebiets war die Anbindung noch über den Altortskern gewährleistet. Eine äußere Erschließung war jedoch bereits für den Fall der Erweiterung entsprechend des Gestaltungskonzepts vorgesehen und zugesichert.

Im Zuge dieser Erweiterung durch Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ ist nun die verkehrliche Anbindung auszuarbeiten, bei der auch eine externe Anbindung verwirklicht werden soll.

7.3.1 Erschließungssystem

Das vorgesehene Straßensystem orientiert sich im westlichen Teil an der linearen Struktur der angrenzenden Bebauung und verläuft im Abschluss zur offenen Landschaft in einem geschwungenen Bogen, welcher die Ausbildung einer organisch gestalteten Ortskante impliziert und begünstigt. Zur Vorbeugung künftiger innerörtlicher Baulücken wird eine Erschließung für die rückwärtigen

Grundstücksteile „Auf'm Ockfert“ planerisch berücksichtigt. Insgesamt sind - bis auf den nördlichen Bereich des Anschlusses an die Landesstraße - alle Straßen innerhalb des Geltungsbereichs beidseitig angebaut.

Das Plangebiet wird bezogen auf den motorisierten Verkehr über die Straße „Zum Brühl“ und fußläufig über die „Schulstraße“ an die Ortslage angebunden. Auf Wunsch der Gemeinde war bereits 2006 angedacht, langfristig bei einer fortschreitenden Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das Gebiet neben der Straße „Zum Brühl“ und der „Schulstraße“, welche in der Folge im Übergang zur Ortserweiterung als Fußweg ausgewiesen wird, auch über eine separate, anbaufreie Zufahrt, ausgehend von der Landesstraße 52 in Höhe des Hofgut Merrem über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, welcher entsprechend auszubauen ist, zu erschließen. Hierdurch soll die zusätzliche Belastung der bebauten Ortslage durch Ziel- und Quellverkehr langfristig in einer vertretbaren Größe gehalten werden. Gleichzeitig kann die neue Anbindung an die L52 zu einer verkehrlichen Entlastung der „alten“ Ortslage beitragen, indem über diese Trasse auch bestehender Verkehr abgeführt wird. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft der Zubringer als anbaufreie Straße, kreuzt das Bürresbächelchen in leichten Bögen, angepasst an die topografische Situation, um außerhalb der Siedlungsfläche in Form einer Einmündung an die L52 anzuschließen.

7.3.2 Äußere Erschließungsstraße

Bei der Entwurfplanung der städtebaulichen Konzeption zur Ortserweiterung Altrichs in Richtung Nordosten wurde bereits im Rahmen der Ausfertigung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ deutlich, dass ein Baugebiet dieser Größe in Gänze nicht konfliktfrei über das bestehende Straßennetz der Ortsgemeinde abzuwickeln ist. Während der Verkehr des mit vierzehn Baugrundstücken im Verhältnis kleinen Erweiterungsgebiets des ersten Bebauungsplans problemlos über das bestehende Straßennetz durch den Altort abgewickelt und dort an die L52 als Ortsdurchfahrt angebunden werden konnte, wäre dies für das mit diesem Bebauungsplan im Endausbau entstehende Wohngebiet mit einem großen Konfliktpotenzial verbunden. Dieser Umstand tritt bereits bei der Entwicklung des I. Bauabschnitts ein und wird sich mit jedem weiteren Abschnitt steigern. Deswegen ist bereits frühzeitig über die Möglichkeit einer äußeren Erschließung des Baugebiets nachgedacht worden.

Die folgenden Abschnitte fassen die im Rahmen der Planung erfolgten abwägenden Entscheidungen zur Trassenwahl dieser Erschließungsstraße zusammen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit aller Argumentationen gelegt, sondern es ist das Ziel die wichtigsten Entscheidungsgrundlagen für die schlussendliche Trassenführung darzulegen.

Notwendigkeit der äußeren Erschließungsstraße

Das Baugebiet „Im Großfeld II“ ist sowohl über die vorhandene „Schulstraße“ als auch über die ebenfalls vorhandene Straße „Zum Brühl“ an den Ortskern angebunden. Dies ist die einzige bestehende Erschließung für den allgemeinen motorisierten Verkehr. Somit handelt es sich um eine Erschließung mit Hilfe von zwei unterschiedlichen Anknüpfungspunkten. In der Folge wird der komplette Verkehr über den Altort abgewickelt.

Mit Erweiterung des Baugebiets um die Bauabschnitte „Im Großfeld III“ wird die Erschließung für den motorisierten Verkehr an den Altortskern weiterhin mittels der Straße „Zum Brühl“ realisiert. Die „Schulstraße“ wird abgehängt und in einem Teilstück als Fußweg gewidmet. Dies dient der Minderung des Verkehrsaufkommens im Bereich von Schule und Kita. Als Ausgleich entsteht eine äußere Erschließungsstraße an die Landesstraße 52 neu, welche eine außerörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz darstellt (vgl. Kap. A, 7.3.1).

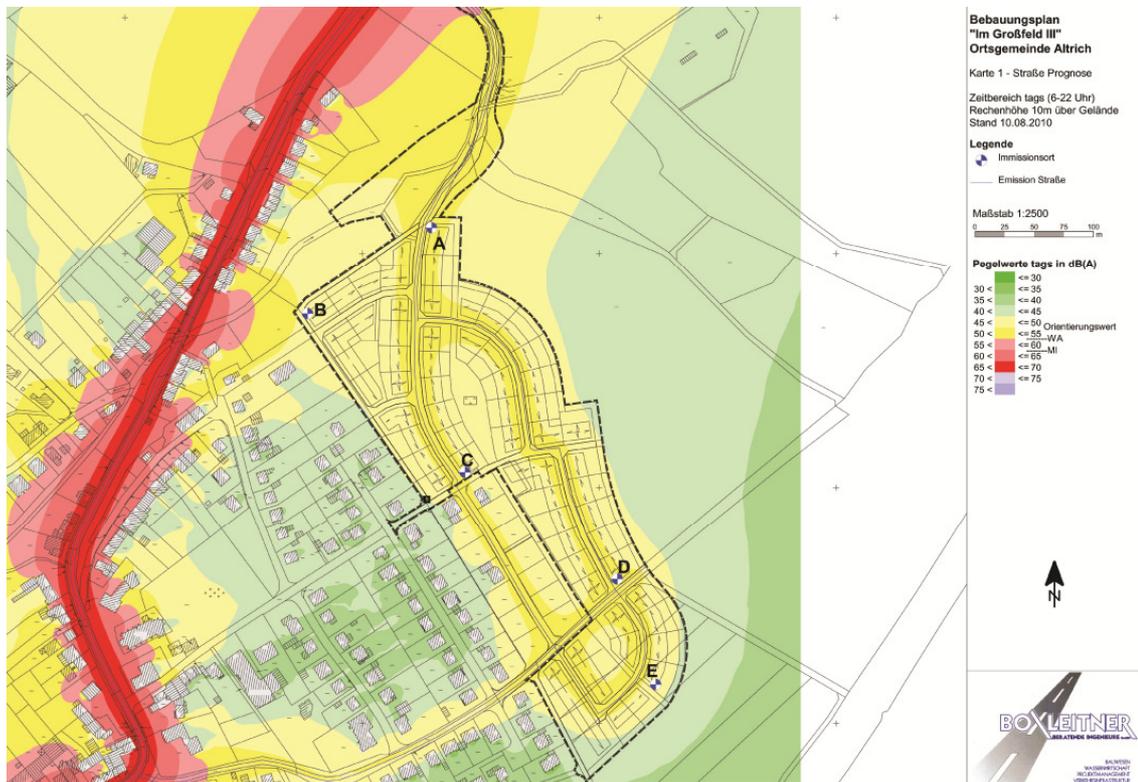
Die Notwendigkeit des Baus der äußeren Erschließungsstraße ergibt sich aufgrund der Anzahl der Grundstücke des Baugebiets und der damit verbundenen zukünftigen Anzahl an Bewohnern. Im Folgenden werden die Gründe dargestellt.

Es ist sinnvoll jedes Baugebiet nicht nur über einen einzigen Anknüpfungspunkt anzubinden, sondern mindestens zwei Straßen vorzusehen über die der anfallende Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. So ist auch bei Wegfall einer dieser Verbindungsstellen die Erreichbarkeit aller Grundstücke weiterhin gesichert. Gleichzeitig verteilen sich Verkehre gleichmäßiger innerhalb des Baugebiets, so dass eine mögliche Belastung nicht zu Lasten einiger weniger Bewohner erfolgt. Für den in Rede stehenden Bebauungsplan ist eine zweiseitige Erschließung vorgesehen.

Sollte auf die äußere Erschließungsstraße verzichtet werden, würde bei sonstiger Beibehaltung aller übrigen planerischen Absichten der komplette durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr durch die Straße „Zum Brühl“ fahren. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (vgl. BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010). In dieser sind die immissionstechnischen Auswirkungen der Planung dargelegt. In der Anlage A der Untersuchung sind Immissionspunkte nebst der nach der Realisierung auf sie einwirkenden Schallimmissionen (Prognose) gekennzeichnet. Der Immissionspunkt A (vgl. Lärmkarte Tag) befindet sich am Beginn der äußeren Erschließungsstraße vom Baugebiet aus gesehen. Er liegt im Pegelbereich 50 – 55 dB(A). Gleichzeitig beträgt die prognostizierte Belastung am Immissionspunkt A tagsüber bis zu 54 dB(A) und nachts bis 45 dB(A). Es wird deutlich, dass dieser Bereich an der zulässigen Höchstgrenze der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt.

Die Straße „Zum Brühl“, befindet sich im Fall der Realisierung der geplanten äußeren Erschließungsstraße mit einem prognostizierten Lärmpegelwert von 45 – 50 dB(A) tags (vgl. Lärmkarte Tag) unter den vorgenannten

Orientierungswerten. Würde nun das Baugebiet lediglich über die Straße „Zum Brühl“ erschlossen, müsste dort das gesamte Verkehrsaufkommen abgewickelt werden. Die soeben aufgezeigten prognostizierten Belastungen konzentrierten sich auf diese Straße, die in der Folge mit einer Verdoppelung des Verkehrs entgegen der Annahme der Realisierung der äußeren Erschließungsstraße, die zwei Drittel des Gesamtverkehrs aufnehmen würde, zu rechnen hätte. Zwar käme es nicht zu einem Durchgangsverkehr durch das Baugebiet, dennoch würden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum in diesem Szenario im Bereich rund um die Straße „Zum Brühl“ erheblich überschritten. Für den Nachtzeitraum fiel dies noch gravierender aus. In der Folge wäre die Gemeinde als Veranlasser zusätzlicher Verkehre zu Schallschutzmaßnahmen bzw. Schadenersatz, aufgrund der Entwertung der betroffenen Grundstücke, verpflichtet. Es käme für die Anlieger zu einer unverhältnismäßigen Härte. Im Ergebnis kann auf die äußere Erschließung des Baugebiets nicht verzichtet werden. Dies wäre auch im Falle der langfristigen Realisierung lediglich des I. Bauabschnitts nicht möglich.



Lärmkarte Tag (BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010)

In der Folge ist zu prüfen, ob auf die äußere Erschließungsstraße verzichtet werden kann, wenn neben der Straße „Zum Brühl“ ein weiterer Anbindungspunkt im Bestand gefunden werden kann.

Die einzige weitere Möglichkeit stellt die „Schulstraße“ dar. Diese hat für das Baugebiet „Im Großfeld II“ die Funktion eines Anbindungspunkts, wird allerdings laut neuer Planung durch Umwandlung eines Teilbereichs in einen Fußweg als solche nicht länger nutzbar sein.

Im Falle der Anbindung der gesamten Ortserweiterung „Im Großfeld“ mittels „Schulstraße“ und der Straße „Zum Brühl“, verteilt sich der entstehende Verkehr auf beide Straßenräume. Besonders in der „Schulstraße“, die von ihrem Ausbaugrad eine Wohnstraße darstellt, käme es zu einer erheblichen Mehrbelastung. Somit ist ein deutlich größerer Teil des Bestandes und damit auch seiner Bewohner vom wachsenden Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen betroffen. Da die Einmündungsbereiche beider Straßen auf die Ortsdurchfahrt verhältnismäßig nah beieinander liegen ist an dieser Stelle mit zusätzlichem Konfliktpotential zu rechnen.

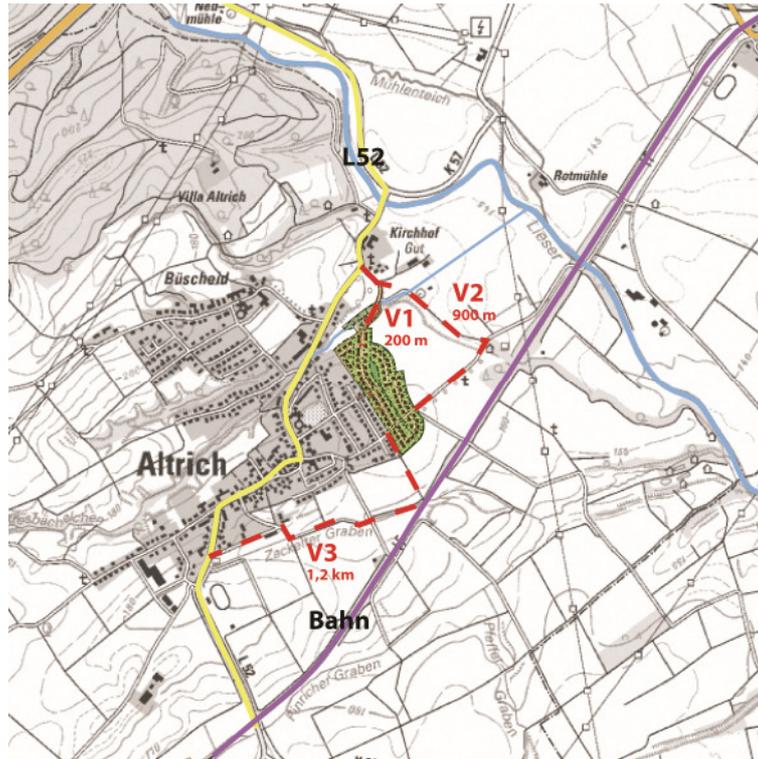
Darüber hinaus war die Anbindung eines neuen Baugebiets an die „Schulstraße“ bereits in der Vergangenheit mit Problemen verbunden. Neben dem Ausbaugrad der Straße und ihrem Charakter als Wohnstraße ist ebenfalls die Bedeutung der Straße als Weg für Kindergartenkinder vom und zum Kindergarten an der Kirche von Bedeutung. Beispielhaft für das Konfliktpotenzial, das mit der „Schulstraße“ als mögliche Erschließungsstraße des neuen Baugebiets verbunden ist, können an dieser Stelle mehrere Bedenken, die seitens der Altricher Einwohner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dieses Planverfahrens angemerkt wurden, wiedergegeben werden. So wurde vorgebracht, dass die Erhaltung der Durchgängigkeit der „Schulstraße“ für den motorisierten Verkehr zu einer *„unzumutbaren Belastung für die angrenzenden Wohnhäuser“* (VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG WITTLICH-LAND 2010: 1) führen werde. Es sollte davon abgesehen werden die Straße als Anbindungspunkt der gesamten Ortserweiterung „Im Großfeld“ zu nutzen. Dies ist der Grund warum die „Schulstraße“ in der aktuellen Planung für den entsprechenden Teilbereich als Fußweg umgewidmet ist.

Im Ergebnis ist die Realisierung der durch die Allgemeinheit gewollten Ortserweiterung lediglich zusammen mit dem Bau einer äußeren Erschließungsstraße möglich.

Trassenführung der äußeren Erschließungsstraße

Die Planung und Realisierung der nordöstlichen Ortserweiterung „Im Großfeld“ der Ortsgemeinde Altrich macht den Bau einer äußeren Erschließungsstraße notwendig. Die Trasse dieses Straßenkörpers kann entweder auf der Basis einer bereits vorhandenen Wegeführung, beispielsweise eines Wirtschaftswegs erfolgen. Eine weitere Möglichkeit ist die Schaffung einer gänzlich neuen Verbindung. Aufgrund von Faktoren wie Grundstücksverfügbarkeit, naturschutzfachlichen Aspekten, Kosten und topografischen Gegebenheiten ist die Nutzung einer bestehenden Wegetrasse zu favorisieren. Ziel ist es mittels der äußeren Erschließungsstraße außerorts bzw. am Ortsrand an die L52 anzuschließen. Auswahlkriterium ist die Länge der Streckenführung. Diese ist direkt mit den Ausschlussfaktoren Akzeptanz, Nutzen, Förderfähigkeit und Kosten verbunden. So sinkt mit steigender Länge der äußeren Erschließungsstraße die Attraktivität der Verbindung gegenüber der Anbindung durch den Ortskern. Es käme nicht zur erforderlichen Verlagerung des

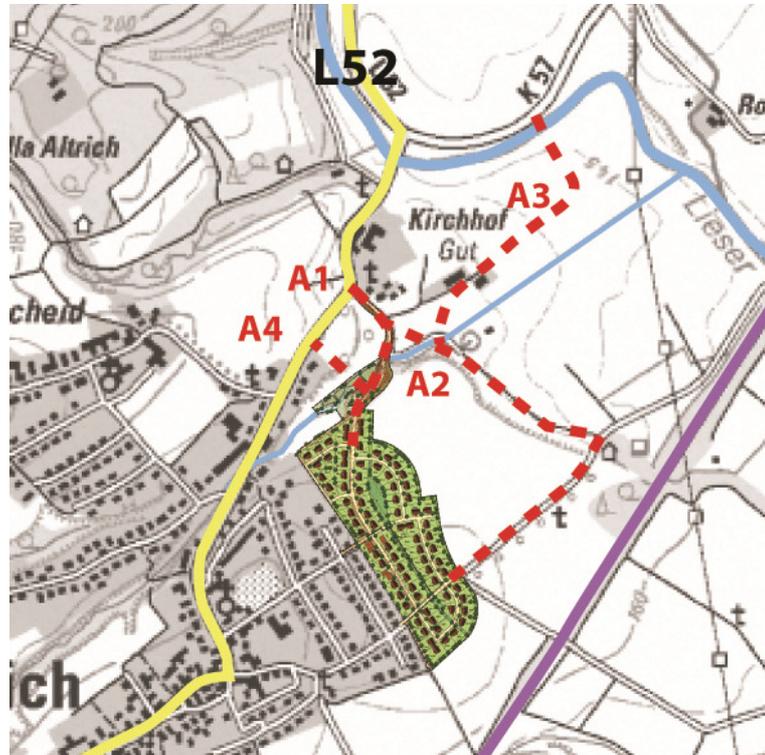
motorisierten Verkehrs auf die äußere Erschließungsstraße und folglich zu einer Mehrbelastung der Bestandsstraßen. Gleichzeitig erzeugt eine größere Streckenlänge höhere Kosten bei gleichzeitiger Verringerung der Chancen die Maßnahme fördern lassen zu können. Folglich ist eine kürzere Streckenführung zu favorisieren. Die Abbildung „Variantendiskussion (großräumig)“ stellt beispielhaft drei Trassenführungen dar. Für jede ist auch die Streckenlänge angegeben.



Variantendiskussion (großräumig) (BKS Trier 2010)

Es wird direkt deutlich, dass besonders in Anbetracht der Tatsache, dass die Fahrtrichtung nach Wittlich als Mittelzentrum für ca. 2/3 aller Fahrten Start- bzw. Zielpunkt ist (vgl. BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010), eine Streckenführung südlich der Ortslage keine konkurrenzfähige Lösung darstellt (vgl. **Variante 3**). Zusätzlich wäre eine solche Trasse verhältnismäßig lang. Folglich kann eine externe Erschließungsstraße für das Baugebiet lediglich am östlichen Ortsrand verlaufen, um dort an die Landesstraße anzuschließen (vgl. **Varianten 1 und 2**). Aufgrund von Festpunkten, wie einer Überquerung des Bachlaufs, der Umgehung des Gutshofs und der Anbindung an die L52 kommt wegen der Streckenlänge und des weitgehend ohnehin identischen Wegeverlaufs eher eine weit im Norden an das Baugebiet angebundene Trasse in Erwägung (vgl. **Varianten 1**).

In der Folge wird die detaillierte Situation im Norden des Plangebiets näher beleuchtet. Hierzu werden vier Alternativen beispielhaft vorgestellt um zu verdeutlichen, es keine planerisch akzeptable Option zur **Alternative 1** gibt.



Variantendiskussion (kleinräumig) (BKS Trier 2010)

Für **Alternative 3** muss eine komplett neue Trasse über landwirtschaftliche Vorrangflächen geschoben werden und gleichzeitig die Querung über die biotopkartierte Lieser mittels neuer Brücke erfolgen.

Einer Realisierung stehen entgegen:

- die hohen Baukosten wegen der unverhältnismäßig langen Streckenführung und dem Brückenneubau;
- die naturschutzfachlichen Belange, denn die Lieser wird an einer weiteren, bisher unbeeinträchtigten Stelle mittels Brücke überquert, und der Biotopverbund zu beeinträchtigen;
- die landwirtschaftlichen Belange, da zusätzliche landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch genommen werden müssen bzw. die Feldflur zerteilt wird;
- die eigentumsrechtlichen Belange, da die Flächen alle in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit nicht gewährleistet ist.

Die **Alternative 2** weist zumindest aufgrund des größeren Streckenaufwands, deutliche finanzielle Nachteile gegenüber der **Alternative 1** auf. Aufgrund des größeren Flächenaufwands ist sie auch naturschutzfachlich empfindlicher.

Beide Trasse verlaufen jedoch auf vorhandenen Wirtschaftswegen innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Feldflur und sind daher naturschutzfachlich weniger sensibel als **Alternative 3 und 4**.

Gegen die **Alternative 4**, die nicht auf vorhandenen Wegen verläuft, sondern neu angelegt werden muss, sprechen

- naturschutzfachliche Belange, denn einmal wird das Burrelsbächelchen an einer bisher unbeeinträchtigten Stelle mittels Brücke überquert und zum anderen gehen auch hier ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen am rechten Talhang verloren; der Biotopverbund zwischen Streuobstwiesen und Gehölzbeständen wird empfindlich zerschnitten;
- die Überquerung des Talhanges erfordert entweder eine Brücke mit hoher Spannweite (hohe Kosten) oder erhebliche Erdbewegungen (Anschüttung) im Talraum; beides ist aus Sicht der Landschaftsästhetik problematisch;
- die eigentumsrechtlichen Belange, da die Flächen alle in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit nicht gewährleistet ist.

Generell ist zu sagen, dass eine äußere Erschließung in Richtung Norden immer den sensiblen Talbereich, sowie den Bachlauf kreuzt und insofern mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Es wird deutlich, dass die **Alternative 1** am besten als Trassenverlauf für die äußere Erschließungsstraße geeignet ist und gleichzeitig in der Abwägung aller Kosten und sonstigen Belange das geringste Konfliktpotenzial bedeutet. Im Ergebnis trägt die aktuelle Planung mit der Anbindung des Plangebiets über die Straße „Zum Brühl“ bei gleichzeitigem Bau der äußeren Erschließungsstraße zu einer verträglichen Verteilung von Verkehr und Immissionen bei. Die naturschutzfachlichen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Möglichkeit der Verlagerung des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs in Form eines separaten Wegeverlaufs oberhalb des östlichen Böschungsrands des Hohlwegs kann aufgrund der nicht gegebenen Machbarkeit verworfen werden. Durch die gegebene Böschungsneigung und die Notwendigkeit den Weg am Querungspunkt über den Bachlauf wieder auf das Höhenniveau der Fahrbahn zu führen scheidet diese Möglichkeit aus. Der Fußweg wird entsprechend straßenbegleitend hergestellt.

7.4 Entwässerung

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Art wie diese Rückhaltung erfolgt ist dem privaten Grundstücksbesitzer freigestellt und erfolgt wahlweise über Retentionszisternen, flache Mulden, Teiche oder Rigolen. Wichtig ist bei diesen jedoch, dass ein gedrosselter Grundablass sowie ein Überlauf vorhanden ist, der in den Regenwasserkanal einleitet. Der Grundablass wird durch Festsetzung vorgegeben und ist nachzuweisen.

In den Regenwasserkanal entwässert ebenfalls der öffentliche Straßenraum, der pro 200 bis 250 m² über je einen Straßenablauf verfügt. Das Niederschlagswasser wird in einer zentralen Rückhaltefläche gesammelt und versickert bzw. gedrosselt an das natürliche Gewässer des Bürresbächelchens abgegeben.

Die Retentionsfläche besteht aus vier Mulden, die sich angrenzend an das Baugebiet nördlich des Bürresbächelchens liegen. Das Regenwasserkanalsystem befindet sich im Straßenkörper und leitet anfallendes Niederschlagswasser in einer Rohrleitung quer zum Bachlauf in die Rückhalteflächen. Bei diesen handelt es sich um vier zwischen 190 und 460 m² große Mulden, die oberhalb der Einstauhöhe mit Gehölzen begrünt werden. Eine Einfriedung dieser öffentlichen Grünfläche ist nicht vorgesehen und erscheint auch nicht notwendig.

Das Schmutzwasser wird in einem getrennten System an die Schmutzwasserkanalisation der bestehenden Bebauung angeschlossen.

7.5 Naturschutz und Landschaftsschutz

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bewertet worden. *„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt für Fauna und Flora, die biologische Vielfalt, den Boden, das Wasser, die Luft(-qualität), das Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern. Besondere Berücksichtigung kommt den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu. [...] Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“* (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 1).

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und kann den Anlagen entnommen werden. *„[Er] erfasst und bewertet den Bestand des Plangebietes aufgrund der örtlichen Erhebungen der Biotoptypen im April 2010 sowie verschiedener Kartenmaterialien und Fachplanungen zu den Schutzgütern. Neben den beplanten Flächen selbst, erfolgte zusätzlich die Erfassung der angrenzenden Biotoptypen“* (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 1).

7.6 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionseinträge ist im Hinblick auf Schallimmissionsschutz in einem dazu eingeholten Schallgutachten erfasst und bewertet worden.

„Die Aufgabe der Untersuchung ist es, die Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr der Landesstraße L 52 und dem gebietsbezogenen Verkehr sowie dem Schienenverkehr der angrenzenden Strecke (Trier - Koblenz) entstehen und auf die geplante Bebauung einwirken, zu untersuchen und Vorschläge zu Lärmschutzmaßnahmen zu unterbreiten. Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt anhand den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau“ (BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010: 3).

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte entsprechend der geplanten Nutzung für Schallimmissionen im gesamten Untersuchungsraum eingehalten und an allen markanten Immissionspunkten um bis zu 5 dB(A) unterschritten. Folglich sind Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet nicht.

7.7 Denkmalpflege

Kultur und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ nicht vorhanden. Gleichzeitig gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

KAPITEL B: UMWELTASPEKTE DER PLANUNG

1 Anlass und Notwendigkeit

„Bei Bauvorhaben muss die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft grundsätzliches Ziel sein. Unter Auswertung der Planungsgrundlagen und deren umweltrelevanten Wirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsausweisung, sind zur Minimierung der Umweltauswirkungen die [...] Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 10). Aus diesem Grund wurden zum Planvorhaben die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe im Rahmen der landesplanerischen Anforderungen geprüft. Es wurden sowohl für die äußere Erschließung, für die Ausweisung des Bebaugebiets als auch für die Retentionsmaßnahmen unabhängige, naturschutzfachliche/landesplanerische Forderungen formuliert. Diese können dem Kapitel 5.10 des Umweltberichts zum Bebauungsplan entnommen werden.

Einige der für die Aufstellung verlangten Anforderungen sind im Nachhinein wieder relativiert worden. Im Detail handelt es sich bei diesen Abweichungen um die landschaftsplanerischen Anforderungen LA 1, LA 2 und LA 6, die bezüglich der äußeren Erschließung zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen waren.

„LA 1: weitgehender Erhalt des strukturreichen Biotopmosaik entlang des Hohlweges durch der örtlich angepassten Breite der Erschließungsstraße

LA 2: weitgehender Erhalt der vorhandenen Böschungshecken (Anschluss Erschließungsstraße an Ortsstraßennetz) durch angepasste Breite bei der Konzipierung der Erschließungsstraße

LA 6: Vermeidung von Eingriffen in Uferböschungen und Bachlauf außerhalb der Straßenquerung“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 11).

Diese sind im Entwicklungsprozess zur Anlage der Zufahrtsstraße von der L 52 ins Plangebiet entfallen. Grund ist die Forderung nach einem separaten Fußweg entlang der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr. In der Folge kommt es zu einem erhöhten Flächenbedarf, der die Erhaltung des strukturreichen Biotopmosaiks entlang des Hohlwegs nicht ermöglichte. Dieser ist im Planungsprozess zugunsten der Notwendigkeit des Schutzes der Fußgänger durch eine individuelle Wegeführung aufgegeben worden. Da die Frequentierung sowohl durch den motorisierten Verkehr als auch durch den Fußgängerverkehr im Übergang zum regionalen Wanderwegenetz mit besonderer Erholungsfunktion gestattet ein Nebeneinander beider Verkehrsarten auf einer nicht von einander getrennten Verkehrsanlage nicht.

Die landschaftsplanerische Anforderung LA 13 ist dem Baugebiet zugeordnet. *„LA 13 Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Feldflur auf öffentlichen Grünflächen“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 11).* Diese Forderung hat aufgrund der Wirtschaftlichkeit des Baugebiets entsprechend der angespannten Lage öffentlicher Haushalte keine Berücksichtigung gefunden. Es sollen folglich die Belastung der Allgemeinheit durch das Baugebiet verringert werden. Entsprechend des Verursacherprinzips sind die späteren Bewohner, die auch vornehmlich von den öffentlichen Anlagen profitieren, für die Vermeidung und Minderung der Eingriffe heranzuziehen.

2 Naturschutzfachliches Konzept

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geschaffene Baurecht sind abhängig von der Art und dem Umfang des Vorhabens. Aus diesem Grund ergeben sich die für das Plangebiet festgesetzten Maßnahmen aus den umweltrelevanten Flächenausweisungen.

Auf dieser Basis werden innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen am Rand der Baugrundstücke und auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets
- Wiederherstellung naturnaher Gehölzstrukturen auf den neu entstehenden Böschungen und Nebenanlagen der äußeren Erschließungsstraße

„Da die erforderliche Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotopschutz und Landschaftsbild nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt in Abhängigkeit der in den einzelnen Bauabschnitten in Anspruch genommenen bzw. versiegelten Flächen“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 3).

3 Ausgleich und Ersatz

3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Menschen/ Gesundheit/ Bevölkerung

„Aufgrund der Vorprägung durch Wohnbebauung ist durch die Neuausweisung des Baugebietes keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnqualität und des zur Naherholung dienenden Wohnumfeldes zu erwarten“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 47).

Boden, Natur und Landschaft

„Das Baugebiet selber wird durch ökologisch geringwertigen Acker beherrscht, der keine besondere Funktion als Lebensraum für geschützte Tierarten aufweist. Jedoch geht durch die Erschließungsstraße ein Teil eines wertvollen Gehölzbestandes verloren, in dem u.a. der gefährdete Kleinspecht brütet. Die Retentionsanlagen sind wiederum in artenarmen Wiesen geplant, die nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben. Durch die Überbauung wird Boden unwiederbringlich zerstört, was zu einem dauerhaften Verlust der Grundlage für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren führt. In den Retentionsbecken wird die Bodenlagerung zwar verändert, da sie aber nicht befestigt werden, kann sich hier eine feuchter bis nasser Standort mit größerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt entwickeln. Die Aufnahmefähigkeit von Niederschlägen wird durch Versiegelung reduziert, da der Boden als Speicher entfällt, was wiederum zu einer Verstärkung der Hochwassersituation führen kann. Die Wittlicher Senke ist durch hohe Temperaturen, geringen Niederschlag und wenig Wind geprägt. Daher kann es im Sommer zu Schwüle und "dicker Luft" kommen. Für die Abkühlung und Filterung der Luft sind Offenländer und Gehölze zuständig, die hier zum Teil beseitigt werden. Die Bedeutung dieser Kalt- und Frischluftproduzenten für Altrich, das eine

Wärmeinsel bildet, ist aber aufgrund der überwiegenden Lage im Lee der Ortslage und großer verbleibender Offenländer mäßig. Zudem stehen bei einer Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern ausreichend Frischluftschneisen zur Verfügung, die eine Durchlüftung ermöglichen. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Bau der Gebäude, der Retentionsbecken und der Zufahrt (hier insbesondere durch den Verlust der Gehölze) verändert. Jedoch ist das Gebiet durch die angrenzende Siedlungsfläche und vorhandene Wege bereits vorgeprägt. Aufgrund der weiten Fernsicht in östlicher Richtung ist eine Eingrünung des neuen Ortsrandes hier von großer Bedeutung. Die ortsnahe Feldflur ist von gewisser Bedeutung für Spaziergänge Ortsansässigen. Die Erschließungsstraße (Erft-Lieser-Mosel-Wanderweg) wird zum Teil auch für regionale Wanderungen genutzt. Eine besondere Bedeutung für den Fremdenverkehr besteht nicht“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 47).

Emissionen, Abfälle, Abwasser und Energie

„Mit dem Bau von Gebäuden ist eine Zunahme der Anzahl hier wohnender und arbeitender Menschen verbunden. Daher werden der zu erwartende Wasserverbrauch und das Müll- und Lärmaufkommen sowie der Ausstoß von Luftschadstoffen (Heizung, Verkehr) steigen, jedoch die erforderlichen gesetzlichen Grenzwerte nicht überschreiten. Auch der Energiebedarf wird sich erhöhen, was durch die Nutzung regenerativer Energien tw. aufgefangen werden könnte“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 47).

3.2 Erforderliche umweltrelevante Maßnahmen

„Damit die zu erwartenden Auswirkungen keine umweltrelevanten Ausmaße annehmen (Minimierung) oder unvermeidbare Zerstörungen von Natur und Landschaft durch Aufwertungen an anderer Stelle (Kompensation) ersetzt werden können, werden folgende "Naturschutzmaßnahmen" festgelegt:

Innerhalb des Plangebietes

- sparsamer und bedachter Umgang mit Grund und Boden, u.a. durch Verringerung der versiegelten Fläche*
- Die naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und die Empfehlung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen bzw. der Nutzung von Brauchwasser soll die Gefahr zusätzlicher Wassereinleitungen vermindern.*
- naturnahe Gestaltung der Gärten und Grünanlagen mit überwiegend einheimischen Gehölzen*
- Anpflanzungen von Gehölzen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes bzw. auf den Baugrundstücken und im Straßenraum.*
- Verwendung von energiesparenden und insektenfreundlichen Außenleuchten*
- Einsatz regenerativer Energien*

- *Information der Untere Denkmalschutzbehörde sowie des Landesmuseums Trier, falls bei Abgrabungen auf Kulturdenkmäler gestoßen wird*

Erschließungsstraße und Retentionsanlagen

- *Reduzierung der Gehölzrodungen auf ein unerlässliches Maß, Schutz angrenzender Gehölze, Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationszeit*
- *Wiederanpflanzung von Gehölzen auf den Böschungen*
- *Anlage von naturnahen Becken, die eingegrünt werden.*

Außerhalb des Plangebietes

Die Funktionsverluste des Bodens, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können nicht vollständig innerhalb des Baugebietes ersetzt werden. Daher werden entsprechende Ausgleichsflächen auf Gemarkung Altrich ausgewiesen:

Flur 25, Flurstück 627: [...] hier soll eine extensiv genutzte Wiese mit Säumen entlang des Baches und Waldes entwickelt werden.

Flur 23, Flst 548 tw.: hier werden ein Gebüsch und Baumgruppen angelegt, die von einer Magerwiese umgeben sind.

Flur 23, Flst. 652: hier werden verbuschende Wiesen, die sich im Wechsel mit Hecken befinden, geschnitten und als Magerwiesen und Hochstaudenfluren erhalten“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 47 und 48).

KAPITEL C: STÄDTEBAULICHE INHALTE UND REGELUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen folgender Belange vorgenommen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet vorgegeben. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit werden der dörfliche Charakter und die angrenzenden ländlichen, gewachsenen Strukturen im Altortskern Altrichs aufgegriffen. Es entspricht dem traditionellen Nebeneinander unterschiedlicher jedoch einvernehmlicher Nutzungen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind allerdings ausgeschlossen. Diese passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den angestrebten Gebietscharakter. Gleichzeitig erscheint der vornehmlich für Wohnzwecke vorgesehene Baugrund zu kostbar für diese im Verhältnis flächenintensiven Nutzungen mit eher geringen

Dichtewerten. Gleichzeitig sollen von diesen Nutzungen ausgehende Störungen, wie eine zusätzliche Verkehrsbelastung vermieden werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 19 BauNVO durch die Bestimmung der Obergrenze der zulässigen Grundflächen festgelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist diese mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Dieser Dichtewert garantiert eine effektive Ausnutzung des Areals, wird den Ansprüchen flächenschonenden Bauens gerecht und schafft eine ausreichende und vertretbare Auslastung der versorgenden Infrastruktur. So können Kosten, die zur Erschließung des Plangebiets aufgewendet werden müssen auf eine größere Zahl von Anlieger verteilt werden. Im Übrigen entspricht dies auch den Vorgaben der Obergrenzen von Grundflächenzahlen für Baugebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Laut den Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Hierdurch wird die übermäßige Versiegelung des Bodens durch Garagen, Stellplätze oder weitere Nebenanlagen verhindert. Die festgesetzte Grundflächenzahl lässt deren Errichtung auch ohne eine Überschreitung in ausreichendem Maß zu. Alle öffentlichen und privaten Grünflächen mit Ausgleichsfunktion sind ohnehin von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung von First- und Traufhöhe vorgegeben. Die Festsetzung entsteht angepasst an die jeweils unterschiedlichen Dachformen und -neigungen (vgl. Kap. C, 2.1) um im Ergebnis trotz der Unterschiede in der Konstruktionsweise ein einheitliches Bild zu erzeugen. Insgesamt sind die Angaben als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt gleichzeitig den Bestand auf und erzeugt eine Homogenität in der Dorfstruktur. Dies unterstützt ein Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine mögliche Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

Die vorgegebenen Messpunkte sind entsprechend in den textlichen Festsetzungen bestimmt. Diese sind auf die, die Erschließung des jeweiligen Gebäudes sichernde Verkehrsfläche bezogen. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit der Gebäudefronten in ihrer Höhe im Straßenbild.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei festgesetzt. Eine Überschreitung ist auch bei Vollgeschossen in Ober- oder Dachgeschoss nicht zulässig. Hierdurch wird dem Bestreben der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets und dessen Dimensionierung entsprochen. Gleichzeitig ist entsprechend des Anschlusses an die Bestandsituation sowie der Lage am Ortsrand stimmig zum Bestreben der Ausbildung eines neuen Ortsabschlusses zu verstehen.

Die festgesetzte Geschosshöhe zwei in Verbindung mit der Regeltraufhöhe von 4,50 m impliziert, dass ein Vollgeschoss innerhalb senkrechter Wände, das zweite Geschoss unter Berücksichtigung eines Drempels von 1,00 m bis 1,50 m Höhe im Dach vorzunehmen ist. Ein Anspruch auf zwei Vollgeschosse vollständig innerhalb senkrechter Wände zuzüglich eines Dachgeschosses kann und soll daraus nicht abgeleitet werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zusammen mit den Vorgaben zur maximalen Größe und Dimensionierung der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse werden mit der Vorgabe der Bauweise Parameter zur Steuerung der Entwicklung der neu entstehenden Bebauung im Plangebiet geregelt. Es sind lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einzelhausgebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Die Regelung wurde aus dem städtebaulichen Planungskonzept, welches zu Informationszwecken auf die Planurkunde als Bestandteil ohne Normcharakter informell aufgebracht wurde, sowie aus den Vorgaben der angrenzenden Bestandsbebauung abgeleitet. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner erfüllt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets „Im Großfeld III“ ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen geregelt. Die Giebelstellung ist parallel zu der an die jeweilige bebaubare Grundstücksfläche angrenzenden und das Gebäude erschließenden Verkehrsanlage ausgerichtet. Die Vorgabe der Stellung der Gebäude dient der städtebaulichen Ordnung der Gebäudeausrichtung entlang der Straßen und Wege. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben oder Zweckhäuser sowie die Dächer der Nebenanlage sind von diesen Regelungen ausgenommen, da von diesen keine entscheidenden Impulse für die Wirkung der Gebäude ausgehen, sondern sie eher als untergeordnet zu betrachten sind. Sofern mehrere Hauptfirstrichtungen vorgesehen wurden, ist die Wahl freigestellt. Es muss bzw. darf jedoch lediglich einer der beiden Richtungen

entsprochen werden. Hintergrund ist das Bestreben den Bauherren möglichst große Freiheiten in der Ausführung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen und gleichzeitig jedoch das Mindestmaß an Vorgaben und Regelungen auszunutzen um einen ausreichend einheitlichen Charakter entsprechend den internen und externen Vorgaben des Areals gerecht zu werden. Um diese Einheitlichkeit zu gewährleisten ist von der vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen nicht abzuweichen.

Neben der Gewährleistung der Einheitlichkeit des Baugebiets im Hinblick auf die Dachlandschaft stehen die Festsetzungen aber auch einer Nutzung der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zwangsläufig entgegen.

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes beträgt zwei Dauerwohnungen pro Einzelhaus. Diese Regelung schafft Sicherheit betreffend der maximalen Zahl an Haushalten des Baugebiets. Hieraus können Rückschlüsse auf die durchschnittliche Anzahl an Bewohnern getroffen werden. Im Ergebnis gibt dies Planungssicherheit gegenüber den Auswirkungen der Planung beispielsweise über die zu erwartende Entwicklung des motorisierten Verkehrs.

Die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus ist entsprechend dem Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets auf maximal zwei Dauerwohnungen beschränkt. Dies eröffnet in geringem Maß die Möglichkeit zur Etablierung einer Einliegerwohnung am ansonsten für Einfamilienhäuser genutzten Gebiet. Mehrfamilienhäuser sollen hingegen nicht entstehen können.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Großfeld III“ sehen für die Errichtung von Garagen und Carports die Regelung vor, dass die Zufahrtsseite dieser Anlagen ein Mindestmaß von 5 m zur jeweiligen Verkehrsfläche einzuhalten haben, solange sie nicht im Baukörper des Hauptgebäudes integriert sind, d. h. sich die Garage direkt im Erdgeschoss des entsprechenden Hauses befindet. Dies wurde für Eckgrundstücke noch weiter differenziert.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so 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. Da die Grenzen der bebaubaren Flächen 3 m von den Verkehrsflächen entfernt liegen,

wird es bei Einhalten dieses Mindestabstands der Hauptgebäude zum Straßenrand dazu kommen, dass Garagen und Carports noch weiter zurück zusetzen sind, und in der Folge überwiegend als Nebenanlage in Erscheinung treten werden.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Großfeld III“ sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der Anbindung des Areals an die Landesstraße und den Ortskern.

Des Weiteren wird die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch zur Erschließung des Baugebiets „Im Großfeld II“ dienende und im Bebauungsplan „Im Großfeld II“ ausgewiesene Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der „Schulstraße“ als Fußweg umgewidmet und ist folglich als Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Fußweg“ aufgenommen. Diese Umwidmung ist der Grund, weswegen dieser Straßenabschnitt, in Überlagerung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ im Rahmen der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung mit berücksichtigt wird. Die Änderung in einen Fußweg erfolgt, da mit dem Ausbau der Zubringerstraße an die L52 und die Straße „Zum Brühl“ das Plangebiet über eine ausreichende Erschließung verfügt. Die Straße „Zum Brühl“ bietet sich aufgrund ihrer Dimensionierung eher für diese Funktion an als die „Schulstraße“. Gleichzeitig muss die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht in ihrem Endausbau befindliche Straße nicht für die Ansprüche des motorisierten Verkehrs fertig gestellt werden. Sie bildet als direkter Weg vom Plangebiet in den Ortskern und zum Kindergarten die geeignetste Fußverbindung besonders für Kinder. Die verkehrsberuhigende Unterbrechung des Verkehrs wird sich auf den gesamten Straßenverlauf auswirken und schafft so eine zusätzliche Qualität dieser Wegeverbindung.

Da es sich beim Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans um eine größtenteils landwirtschaftlich geprägte Fläche handelt, ist sie von Fahrwegen für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. Einige dieser Fahrwege, wie beispielsweise die Verlängerung der Straße „Zum Brühl“ werden zukünftig als Erschließungsstraßen des Baugebiets aufgenommen. Die übrigen Fahrwege sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt und gesichert worden. Sie gewährleisten auch weiterhin die Nutzung der angrenzenden Bereiche. Eine Ausnahme stellt der Fahrweg im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung nördlich der Geltungsbereichsgrenze dar. Dieser wird in die entstehenden Grundstückflächen integriert, da er für den landwirtschaftlichen Verkehr in der Folge der Realisierung des Baugebiets nicht länger benötigt wird. Lediglich als Leitungsrecht bleibt die Verbindung erhalten (vgl. Kap. C, 1.9). Die Erschließung der bereits auf den rückwärtigen Grundstücksteilen „Auf'm Ockfert“ entstandenen Wohnhäuser und der dort vorhandenen Baulücken wird im

Bebauungsplanentwurf anderweitig gewährleistet, indem eine neue Erschließungsstraße errichtet wird.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Fläche des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans ist direkt an die Verkehrsfläche angrenzend eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan durch ihre Kennzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und gesichert.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind insgesamt drei Trassen mit Leitungsrechten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden. Bei diesen handelt es sich durchweg um Rechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke. Begründet liegen diese Rechte in den Belangen der Ver- und Entsorgung der baulichen Anlagen in Zusammenhang mit den örtlichen und planerischen Gegebenheiten des Plangebiets.

Das Leitungsrecht an der Grenze zwischen neuer und alter Bebauung verläuft über private Grundstücksflächen und sichert einen bestehenden Schmutzwasserkanal der die abwassertechnische Entsorgung der umliegenden Bebauung gewährleistet. Die beiden anderen Leitungsrechte betreffen das im Zuge der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets zu verlegende Regenwasserkanalsystem. Es dient der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die dafür vorgesehenen Retentionsflächen. Da die Leitungen an diesen Stellen über private Flächen verlaufen sind sie in ihrer Funktion zu sichern.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen erfüllen die Aufgabe der Durchgrünung des Baugebiets. Sie nehmen den Verlauf der bereits im Bebauungsplan „Im Großfeld II“ vorgesehenen Grünstreifens auf und integrieren ihn in ein ganzheitliches System öffentlicher Grünflächen. Diese bilden die innere Freiraumerschließung des Gebiets und verknüpfen es gleichzeitig mit der angrenzenden Landschaft, indem einzelne Bereiche bis an die zukünftige Siedlungskante stoßen.

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

Die Begründung für die in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen umweltbezogenen Vorschriften sind im Umweltbericht zu dieser Begründung spezifiziert worden und können diesem entnommen werden.

1.12 Gewässer und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Bürresbächelchen ist als Wasserfläche dargestellt. Hierdurch wird der Bachlauf mit seinen unmittelbaren Uferbereichen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser auf versiegelten Flächen von Baugrundstücken und Straßenflächen kann aufgrund des Verlusts der Retentionsfähigkeit der Flächen nicht vor Ort versickern, sondern es fließt oberflächlich ab. Um die natürliche Situation des zeitverzögerten Abflusses wieder herzustellen, ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten, zu versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Zu diesem Zweck sind Geländemulden zu entwickeln, die als Retentionsflächen dienen und das Wasser gedrosselt an den Bachlauf abgeben. Die entsprechenden Bereiche sind als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt worden.

1.13 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Generell ist darauf zu achten, dass ein möglichst geringer Flächenanteil der Grundstücke befestigt und versiegelt wird. Für Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Gleichzeitig muss der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Hierdurch soll die Funktion des Bodens sowohl für naturschutzfachliche Aspekte als auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung weitgehend offen und entsprechend seiner natürlichen Ausprägung versickerungsfähig gehalten werden. Im Ergebnis kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern und die externen Retentionsanlagen entlasten (vgl. Kap. C, 1.12)

Daher ist vorgeschrieben das Oberflächenwasser der privaten Flächen direkt auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind Rückhaltungsmöglichkeiten in Form von Retentionszisternen, flachen Mulden, Teichen oder Rigolen mit einem Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass ein gedrosselter Grundablass, der im Maximum 0,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt, vorhanden ist. Gleichzeitig wird mittels eines Überlaufs die maximal mögliche Einstaumenge der jeweiligen Rückhalteform nicht überschritten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ als auch für das Bebauungsplanverfahren „Im Großfeld III“ 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 zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit der städtebaulichen Situation angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten 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, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil E der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen

Bauvorschriften sind im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans ebenfalls als Satzung zu beschließen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

2.1 Dachgestaltung

Entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption werden für das Plangebiet die bereits im Geltungsbereich „Im Großfeld II“ zulässigen Dachformen Sattel, Walm- und Krüppelwalmdach aufgenommen und zusätzlich durch Zelt-, Pult- und versetztes Satteldach ergänzt. Hierdurch wird auf die Größe des Areals reagiert und den Bauherren eine höhere individuelle Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Auf diese abwechslungsreiche Entfaltungsmöglichkeit wird gemäß der Absicht einer geschlossenen und ruhigen Dachlandschaft durch die Festsetzung der der jeweiligen Dachausprägung entsprechenden Dachneigung reagiert. Dies gewährleistet einen im Gebiet einheitlichen Charakter. Nebenanlagen sind in diese Festsetzung nicht einbezogen, da sie sich aufgrund ihres Maßes den Hauptgebäuden unterordnen und somit keinen entscheidenden Einfluss auf die Ausprägung und äußere Erscheinung des Gebiets ausüben.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum ebenfalls festgesetzt. Gemäß dem Wunsch nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind ausschließlich rote und schwarze Dacheindeckungen sowie Mischöne daraus zulässig. Dies unterstreicht einerseits die Zusammengehörigkeit des Baugebiets und lässt dennoch andererseits durch das breit gefächerte Farbspektrum eine vertretbare Individualität zu. Aus naturschutzfachlichen Gründen werden ebenfalls Gründächer zugelassen. Diese sind jedoch nur als extensive Bepflanzungen möglich. Gleichzeitig verringern sie die Auswirkungen einer Vollversiegelung. Das Anbringen von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung auf den Dachflächen wird empfohlen.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist die Ausbildung und Dimension von Dachaufbauten geregelt. Sie sind sowohl in ihrer maximalen Höhe als auch in ihrer Breite bestimmt. Die Reglementierung des Einflusses der Dachaufbauten wird eingeschränkt und soll ihre Dominanz auf das Erscheinungsbild der Gebäude begrenzen, so dass diese weniger durch ihre Aufbauten, als vielmehr durch die Ausprägung der eigentlichen Gebäudeform geprägt sind. Eine Vielzahl unterschiedlicher Aufbauten soll vermieden werden.

Technische Aufbauten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sie aufgrund ihrer filigraneren Form und ihrer technischen Ausführung kaum Einfluss auf die Wirkung der Gebäude als Ganzes haben.

Eine weitgehende Homogenität der Dachüberstände in einem Einfamilienhausgebiet hat wesentlichen Einfluss auf dessen Wirkung als Einheit. Aus diesem Grund ist der maximale Dachüberstand für die Gebäude des Plangebiets festgesetzt. Er nimmt die bereits im Gebiet „Im Großfeld II“ festgesetzten Vorschriften auf und trägt so zur Geschlossenheit beider Baugebiete bei. Dem individuellen Bestreben nach einem Witterungsschutz an Zugängen und Aufenthaltsbereichen vor dem Haus zu entsprechen, dient die ausnahmsweise Zulässigkeit größerer Dachüberstände an Hauseingängen sowie über Terrassen und Balkonen.

2.2 Fassadengestaltung

Im Baugebiet sollen die Außenwände der Gebäude als Putzfassaden mit Farbanstrich oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden. Abweichend hiervon wurden weiterhin Holzkonstruktionen zugelassen, jedoch nur insoweit, als dass Holzblockbauten sowie Gebäude aus Naturstammrundbalken nicht zur Anwendung kommen dürfen. Ergänzend wurde die Verwendung von Naturstein, Schiefer, unglasierten Klinker und Holz als Fassadenverkleidung zugelassen. Diese Regelungen dienen der Herbeiführung einer einheitlichen Gebietstypik hinsichtlich der nach außen wirkenden Gebäudeerscheinung im Fassadenbereich.

2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports abgelöst werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird und nicht durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist. Möglicherweise auftretende verkehrstechnische Probleme werden verhindert.

Von Bedeutung ist, dass lediglich vom Straßenraum frei anfahrbare Stellplätze angerechnet werden können. Dementsprechend werden Stellplätze vor Garagen insgesamt lediglich als ein nachweisbarer Stellplatz betrachtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in der Realität der Raum zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auch jederzeit zur Verfügung steht und nicht aus Gründen der persönlichen Praktikabilität und Bequemlichkeit eingeschränkt ist.

2.4 Einfriedungen entlang der Straße

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer maximalen Höhe festgesetzt. Hierdurch sollen die Durchlässigkeit und die Transparenz der Vorgartenzonen erhalten bleiben. Gebäude sollen erkennbar bleiben und ein offenen, lockerer und einladender Gebietscharakter entstehen. Der maßgeblich durch die äußere Erscheinung der Hauptgebäude bestimmte Eindruck des Plangebiets bleibt erhalten und wird im Straßenraum sichtbar.

Aufgrund ihrer durchlässigeren und leichteren Erscheinung dürfen Einfriedungen mit vegetativen Mitteln höher als starre bauliche Elemente sein. Entsprechend treffen Vorgaben zur Höhe der Grundstückseinfriedungen nicht auf die den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten, rückwärtigen Seiten der Grundstücke zu. Hier ist die Ausführung der Einfriedung dem jeweiligen Privaten freigestellt und kann entsprechend deren Vorstellungen von Abschirmung oder Offenheit ausgebildet werden.

2.5 Plätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Um Restmüll- und Wertstoffbehälter sind vom Straßenraum und unmittelbar angrenzenden Grundstücken durch vegetative Mittel abzuschirmen. Der für das Erscheinungsbild des Areals als negativ zu bezeichnende Einfluss wird somit weitgehend relativiert. Aus diesem Grund sind für diese Zwecke auch etwas höhere vegetative Einfriedungen als Abschirmung zulässig.

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Die Hinweise und Empfehlungen sind im Teil C den textlichen Festsetzungen (Teil B) in den Anlagen angefügt. Hierbei handelt es sich um folgende Themen:

- Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Externe Kompensationsmaßnahmen
- Nutzung des Niederschlagswassers
- Einsatz regenerativer Energien
- Schutz des Bodens
- Grenzabstände für Pflanzen
- Altlasten
- Bodendenkmäler
- Benachbarte Nutzungen
- Boden und Baugrund

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den entsprechenden zu den jeweiligen

Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

3.2 Weitere Hinweise und Empfehlungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Gleichzeitig sind die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und ihre Überdeckung darf nicht verringert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht bei allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Kellerentwässerung im freiem Gefälle möglich sein kann. Zu informativen Zwecken ist nachfolgende Abbildung beigefügt. Sie zeigt die Bereiche, für die bei derzeitiger informeller Grundstücksaufteilung eine Kellerentwässerung im freiem Gefälle nicht oder unter Umständen nicht möglich sein wird. Die Darstellung bezieht sich auf die Annahme, dass sich das Erdgeschoss 1,00 m über der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenachse befindet.



X = Kellerentwässerung im freien Gefälle ist nicht möglich.

X = Kellerentwässerung im freien Gefälle könnte nicht möglich sein.

(Die Darstellung bezieht sich auf eine Bauhöhe, bei der sich das Erdgeschoss 1,00 m über der jeweiligen Straßenachse befindet.)

Bereichsabgrenzung zur Kellerentwässerung für das Plangebiet (John & Partner 2010)

KAPITEL D: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes muss auch die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft werden“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 47).

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. „Mit den getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes sind zum derzeitigen Stand der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert“ (HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2011: 49).

2 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung des bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Großfeld II“ begonnenen städtebaulichen Konzepts zur Erweiterung der Ortsgemeinde Altrich in Richtung Nordosten. Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt sich im direkten Übergang zur bereits bestehenden Ortserweiterung („Im Großfeld II“) und an den vorhandenen Ort an. Die hier dominierende Wohnnutzung wird aufgenommen und fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern vielmehr sich das neue Baugebiet in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Zur angrenzenden von landwirtschaftlicher Nutzung dominierten freien Landschaft ist das neue Baugebiet durch ausreichende Abstandsflächen und durch variierende Bepflanzung abgeschirmt. Ein neuer Ortsrand wird ausgebildet und stellt den zukünftigen nördlichen Abschluss Altrichs dar.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, 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.

Die bereits durch die realisierten 14 Neubaugrundstücke begonnene Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zur Erweiterung Altrichs wird durch das Bebauungsplanverfahren um das Planungsrecht für weitere 66

Grundstücke ergänzt. Trotz der zusätzlichen Flächen an Wohnbauland werden sich jedoch keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen durch einen erhöhten Quell- und Zielverkehr für die angrenzenden Nutzungen ergeben (vgl. Kap. D, 4). Der Bau der Anbindung an die Landesstraße 52 hat Entlastungsfunktion.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden. Hierzu ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei frei anfahrbaren Stellplätzen pro Wohnung auf dem entsprechenden Baugrundstück angesetzt. Dieser ist für die räumliche Situation als verhältnismäßig hoch bemessen, so dass eine Deckung des zu erwartenden Stellplatzbedarfs innerhalb des Plangebiets gesichert ist und der öffentliche Straßenraum entlastet wird.

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.

3 Erschließung

Das Plangebiet wird einerseits über bestehende Straßen an den Ort angebunden. Gleichzeitig erfolgt ein Anschluss an die Landesstraße 52 direkt hinter dem Ortsausgang Altrichs. Neben den Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die detailliert im Umweltbericht in den Anlagen dieser Begründung erläutert werden, hat diese Zufahrtstraße ebenfalls Auswirkungen auf die verkehrliche Situation des Plangebiets. Denn die planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehre werden dezentral abgewickelt, so dass die Wirkung der allgemeinen Verkehrszunahme bei Endausbauzustand minimiert wird. Ein Großteil des motorisierten Individualverkehrs wird über diese neue Zufahrt unabhängig vom bestehenden Erschließungssystem geführt werden (vgl. Schallgutachten in den Anlagen). Auch für den Fuß- und Radverkehr wird sich infolge der Integration einer entsprechenden Wegeführung entlang der Fahrbahn die Erschließungsfunktion verbessern.

4 Schallimmissionen

„Durch das neue Baugebiet werden künftig Verkehrsströme erzeugt, die über die neue Anbindung der L52, sich aber auch durch die vorhandenen Verkehrsbeziehungen innerhalb von Altrich verteilen. Darüber hinaus werden jedoch auch innerörtliche Verkehre von Altrich durch die neue Anbindung ‚Im Großfeld III‘ künftig verlagert werden. Hierzu ist somit außer der Verkehrseinschätzung durch das Neubaugebiet auch die Veränderung des

Bestands mit zu betrachten“ (BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010: 7). Hierzu werden die Rahmendaten jeweils für den Straßen- und den Schienenverkehr gesondert erfasst und ausgewertet. Es werden die Verkehrsstärken des öffentlichen Straßenverkehrs, prognostiziert für das Jahr 2025, und die Daten des quartiersbezogenen Verkehrs unterteilt in bestehende und durch das neue Baugebiet entstehende Verkehrsbelastung analysiert. Anhand der erwarteten Verkehrsverteilung sind die Verkehrsströme ermittelt worden und deren Auswirkungen in Lärmkarten verdeutlicht.

Insgesamt wurden *„[i]m Rahmen des Bebauungsplanverfahrens [...] die, durch den Straßen- und Schienenverkehr einwirkenden Schallimmissionen, dargestellt und bewertet. Die Untersuchung lässt [sic] sich wie folgt zusammenfassen:*

- *Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation gelten die Orientierungswerte der DIN 18005. Für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).*
- *Es ist durch den Straßenverkehr mit Beurteilungspegeln tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) zu rechnen.*
- *Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen tags bis zu 46 dB(A) und nachts bis zu 44 dB(A).*
- *Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden um mehr als 5 dB/(A) unterschritten.*
Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der neuen Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 berechnet und dargestellt“ (BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE 2010: 14).*

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte entsprechend der geplanten Nutzung für Schallimmissionen im gesamten Untersuchungsraum eingehalten und an allen markanten Immissionspunkten um bis zu 5 dB(A) unterschritten. Folglich sind Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet nicht notwendig.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde weitgehend im Besitz aller für die Planung relevanten Flächen ist, bzw. diese käuflich erwerben wird, ist ein formales Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch für das Plangebiet entbehrlich. Es ist daher beabsichtigt die Bodenordnung über Teilvermessung zu regeln. Für den südlichen Bereich (letzter Bauabschnitt) können ggf. aber im Späteren noch bodenordnende Maßnahmen in Frage kommen. Diese stehen derzeit aber noch nicht im Raum. Für die externen Ausgleichsflächen sind bodenordnerische Maßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehen (vgl. Kap. A, 3.5).

6 Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u.a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden. Für Baugrundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches, die von den neuen Erschließungsanlagen profitieren, wird mit den jeweiligen Eigentümern eine Ablösevereinbarung angestrebt.

7 Informelle Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen sind zwei bestehende Fahrwege für den landwirtschaftlichen Verkehr als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ übernommen worden um die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen auch zukünftig sicherzustellen. Gleichzeitig ist die in der Trasse des durch die Planung obsolet gewordenen Fahrwegs entlang des ursprünglichen Ortsrands gelegene Schmutzwasserleitung in Form eines Leitungsrechts im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

8 Alternativen

Das Plangebiet wird als im Siedlungszusammenhang geeignetste Fläche für eine Dorferweiterung zu Wohnbauzwecken in Altrich erachtet. Alternative Standorte für die städtebauliche Erweiterung der Ortsgemeinde im direkten Zusammenhang mit dem Ortskern sind aufgrund topografischer und naturschutzrechtlicher Beschränkungen sowie wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit kaum möglich. Dieser Umstand wird durch die Ergebnisse der Flächennutzungsplanung bestätigt, in deren Rahmen Alternativen untersucht und das Areal als günstigster Standort für die Erweiterung der Ortsgemeinde erkannt wurde. Aus diesem Grund ist keine weitere Prüfung von Alternativstandorten mehr erforderlich. Um sowohl der baulichen Struktur des Orts und dem Bedarf an Neubauflächen gerecht zu werden, ist der Planvollzug in zeitlich versetzt zu realisierenden Bauabschnitten verbindlich vorgesehen und vorgegeben worden.

KAPITEL E: VERFAHRENSABLAUF

Der Ortsgemeinderat Altrich hat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2010 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 13.08.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB ab dem 18.08.2010 beteiligt und bis zum 20.09.2010 die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte kurzfristig im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 23.08.2010 in der Ortsgemeinde Altrich.

Der Ortsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seinen Sitzungen am 04.11.2010 und 08.12.2010 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Die Planunterlagen haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.01.2011 bis 18.02.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Ortsgemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.03.2011 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde durch den Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16.03.2011 als Satzung beschlossen.

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen.

QUELLEN

BOXLEITNER BERATENDE INGENIEURE (2010): Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Im Großfeld III“. Ortsgemeinde Altrich. 15 Seiten plus Anhang und Karten. Trier

HÖGNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2011): Umweltbericht gem. § 2 a BauGB. Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich Teilbereich „Im Großfeld III“. 48 Seiten. Minheim

INGENIEURBÜRO JOHN & PARTNER (2011): Straßen- und Entwässerungsplanung. Planwerk. Wittlich

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

VERBANDSGEMEINDE WITTLICH-LAND (2006): Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung mit integrierter Landschaftsplanung. Erläuterungsbericht Teil 1. 231 Seiten. Wittlich

VERBANDSGEMEINDE WITTLICH-LAND (2010): Aktenvermerk. Bebauungsplanung „Im Großfeld III“, Ortsgemeinde Altrich. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. 2 Seiten. Wittlich

Altrich, den 28. März 2011


- Knop -
(Ortsbürgermeisterin)

