

OG DREIS

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER BAUL-ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 01.02.2016

F a s s u n g gemäß Satzungsbeschluss

Bearbeitet:

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

Tel. 0651 / 24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Margit Högner Landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitektin BDLA
Weinstraße 14
54518 Minheim

Tel. 06507 / 992288
eMail: info@hoegner-la.de

0. INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Angaben zum Standort	1
1.2	Bedarfsermittlung	2
1.2.1	Baulücken	2
1.2.2	Schwellenwertermittlung	2
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2	Lage und Abgrenzung der Planung	4
3	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	6
3.4	Naturschutz	6
3.4.1	Biotopkartierung	6
3.4.2	Natura 2000 - Gebiete	6
3.4.3	Landschaftsschutz	6
3.4.4	Wasserschutz / Gewässerschutz	6
3.4.5	Sonstige Schutzgebiete	6
3.5	Umweltschutz	6
3.5.1	Altlasten / Altbergbau	6
3.5.2	Radon	7
3.5.3	Hangstabilität	7
3.6	Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	7
3.6.1	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	7
3.6.2	Leistungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	7
3.6.3	Archäologie / Denkmäler	7
3.6.4	Kultur- und Sachgüter	7
3.6.5	Eigentumsverhältnisse	7
4	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	8
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2	Topographie und Baugrundverhältnisse	8
4.3	Städtebauliches Konzept	8
4.4	Entwässerungskonzept	8
4.5	Verkehrskonzept	10
4.6	Ver- und Entsorgung	10
4.7	Immissionsgutachten	10
4.8	Erläuterungen zu den Festsetzungen	11
4.8.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.8.3	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
4.8.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.8.5	Verkehrsflächen	15
4.8.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.8.7	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
4.8.8	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	16
4.8.9	Hinweise	17

5 Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	20
5.1 Flächenbilanz	20
5.2 Kostenschätzung.....	20
6 Verfahren und Abwägung.....	21
6.1 Aufstellung	21
6.2 Frühzeitige Beteiligungen	21
6.3 Öffentliche Auslegung	23
6.4 Satzungsbeschluss.....	24

1 ALLGEMEINES

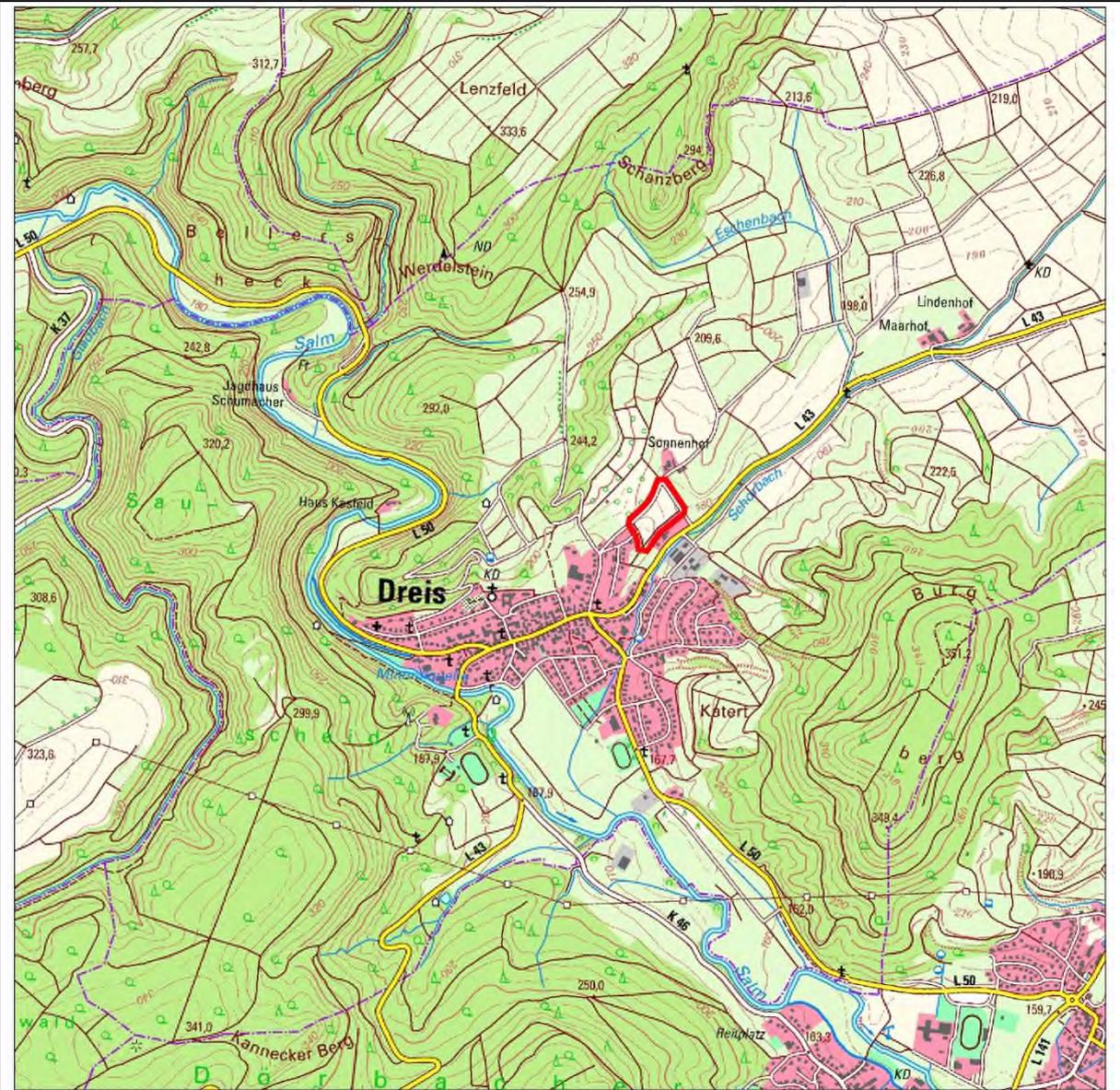
1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Dreis liegt im Süden der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (Kreis Bernkastel-Wittlich).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Baul - Erweiterung" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes beschlossen.

Der geplante Standort schließt sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung „Auf der Baul“ an. Die hier angelegten Strukturen der Wohnbebauung werden weiter geführt.

Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des geplanten Wohngebietes
(unmaßstäblich)



1.2 BEDARFSERMITTLUNG

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung „Auf der Baul-Erweiterung“ handelt es sich um die Entwicklung einer im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land 2006 bedarfsgemäß anerkannten und aufgenommenen Bauentwicklungsfläche für ein Mischgebiet.

Die Ziele des neuen Raumordnungsplanes (Entwurf) müssen berücksichtigt werden, weshalb eine dezidierte Bedarfsermittlung durchgeführt wurde.

1.2.1 BAULÜCKEN

Die erfassten Daten aus RAUM+Monitor und dem Geo-Informationssystem (GIS) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, stellen die Baulücken innerhalb der Ortslage objektiv dar. Eine solche Darstellung lässt jedoch keinen Rückschluss auf die Verfügbarkeit für den Wohnbaumarkt zu. Aus diesem Grunde wurde von Seiten der Ortsgemeinde im Zusammenhang mit anstehenden Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen ebenfalls die Verfügbarkeit etwaiger sonstiger Innenbereichs- bzw. Baulückenpotentiale u.a. durch Umfragen bei den Grundstückseigentümern geprüft. Im Ergebnis bleibt folgendes festzuhalten:

Insgesamt bestehen ca. 43 Baulücken in der Ortsgemeinde Dreis.

- Die Gemeinde verfügt über keine gemeindeeigenen Baustellen bzw. Flächen, die über bestehende oder ergänzende Erschließungsmaßnahmen dem örtlichen Markt zur Verfügung gestellt werden können.
- Alle baufreien Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Damit ist die direkte Verfügbarkeit für den Wohnungsbaumarkt nicht unbedingt gegeben.
- Nach schriftlicher Abfrage der Grundstückseigentümer haben nur rund 72 % (31) der Eigentümer geantwortet, 12 Abfragen blieben unbeantwortet:
 - 5 Eigentümer wollen ihr Grundstück in näherer Zeit selbst bebauen.
 - 3 Eigentümer wären bereit, ihr Grundstück zu Kauf anbieten.
 - 21 wollen nicht bauen, 4 Eigentümer sind noch unschlüssig.
 - 27 wollen nicht verkaufen und keiner will die Baulücke gegen ein anderes Grundstück tauschen.

Da die Bauflächen in der Ortslage nicht mit einer Verpflichtung zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes belegt sind, ist es unmöglich eine Abschätzung bzw. Prognose zu geben, ob und wann diese Baulücken dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen oder, wann oder ob sie bebaut werden.

Es ergeben sich daher nur sehr begrenzte adäquaten Möglichkeiten, die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Nachfrage aus der Bevölkerung nach freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den innerdörflichen Freiflächen zu entwickeln.

In der Ortsgemeinde Dreis besteht, wie die rasante Bebauung der vergangenen ausgewiesenen Neubaugebiete und die nach wie vor bestehenden Bauanfragen belegen, eine rege Baulandnachfrage.

Die vorliegende Baugebietsausweisung (15 Baustellen) ist geeignet, den aktuell bestehenden Baulandbedarf für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Dreis (gem. ROPI und ROPneu/E mit besonderer Funktion "Wohnen"), der nach Auswertung der Baustatistik im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre bei 2,5 Neubauvorhaben pro Jahr lag, für rund 6 Jahre zu befriedigen.

1.2.2 SCHWELLENWERTERMITTLUNG

Die Berücksichtigung der Schwellenwertberechnung erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Dreis hat in der Sitzung vom 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Baul – Erweiterung" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines neuen Baugebietes beschlossen.

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sind 15 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser geplant.

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie folgt:

- Dreis hat als Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion "Wohnen" die Aufgabe, Wohnbauflächen vorzuhalten und daher auch über den Eigenbedarf hinaus Bauflächen zu entwickeln.
- Die Flächen sind bereits im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt.
- Der zur Erschließung anstehende Bereich grenzt unmittelbar im Nord-Osten an das bestehende Neubaugebiet "Auf der Baul" an und ist damit räumlich und funktional an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden.
- Die Planflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde bzw. es bestehen mit den Alteigentümern entsprechende vertragliche Vereinbarungen bezüglich der Eigentumsübertragung auf die Gemeinde. Die Flächen sind daher verfügbar und sollen direkt nach Baurechtsschaffung vermarktet werden.
- Für die Eigentümer / Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen nimmt der Flächenentzug keine existenzielle Größe ein. Tauschflächen wurden nicht gefordert.
- Die überplanten Flächen sind trotz der starken Hangneigung, kostengünstig an die vorhandene Erschließungsstraße anzubinden und eignen sich daher für die Entwicklung eines kleinen Baugebietes. Da sich das Plangebiet an vorhandene Baugrundstücke anschließt, ergibt die Einbeziehung der Flächen eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Ortslage.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.
- Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutz- und Umweltrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen zu erwarten.

Die Schaffung von Baurecht für max. 15 neue Baustellen stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde dar.

Alternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)

Da für das geplante Baugebiet bereits eine Ausweisung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan vorliegt, eine Vorprägung durch benachbarte Bebauung besteht und die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering sind, ergeben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine städtebaulich sinnvollen Alternativen.

2.2 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

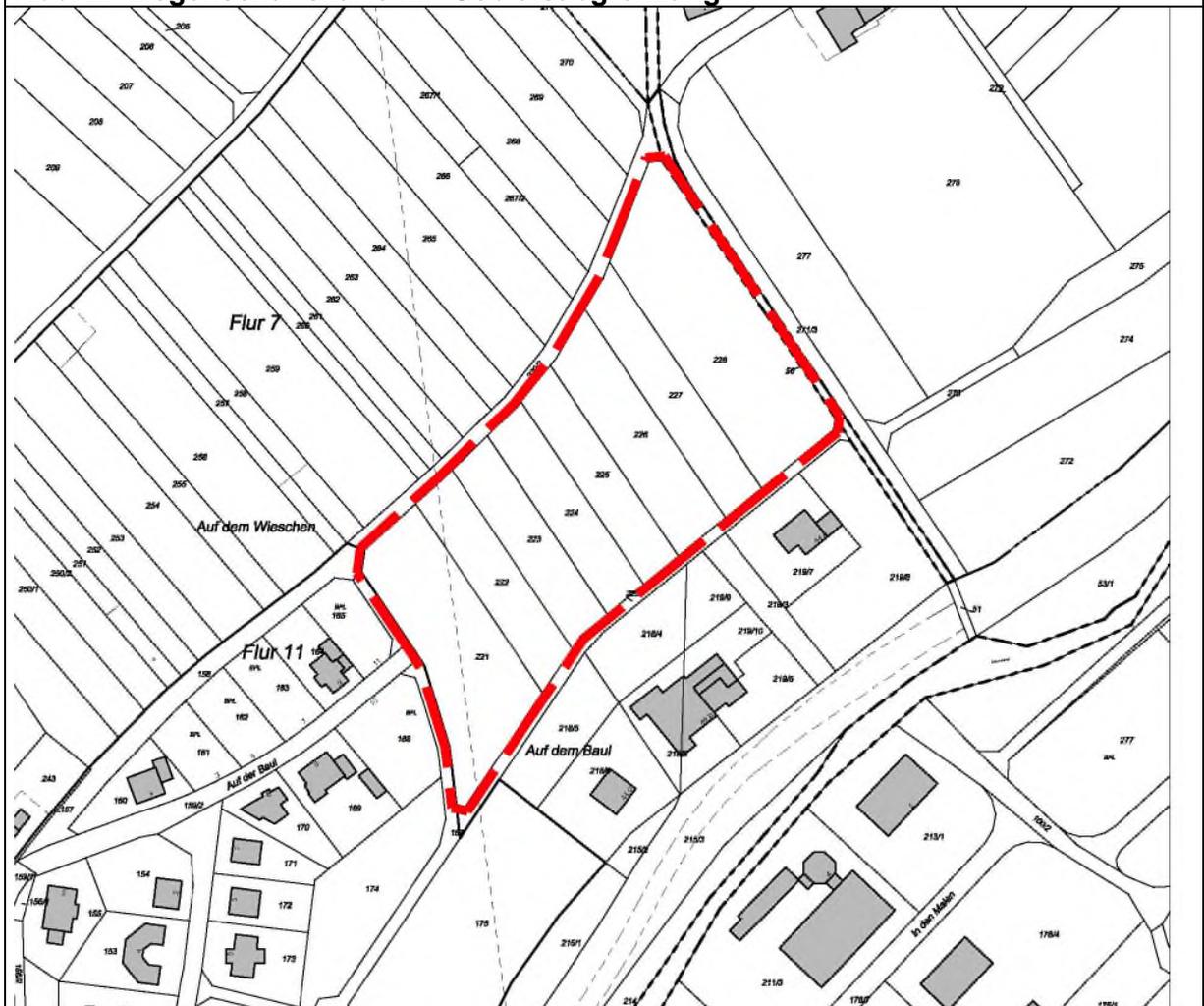
Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst auf der Gemarkung **Dreis** **Flur 7, die Flurstücke** Nr. 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227 und 228 sowie **Flur 11, Nr. 166 (Weg), und 167 tw. (Weg)**

Gem. den B-Plan – Darstellungen (März. 2015) sind als Flächenausweisungen vorgesehen:

FLÄCHENBILANZ	ca. Werte (gerundet)
Wohngebiet (WA)	11.535 m ²
Verkehrsfläche	1.145 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fußweg)	217 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (A1)	2.326 m ²
	15.223 m²

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

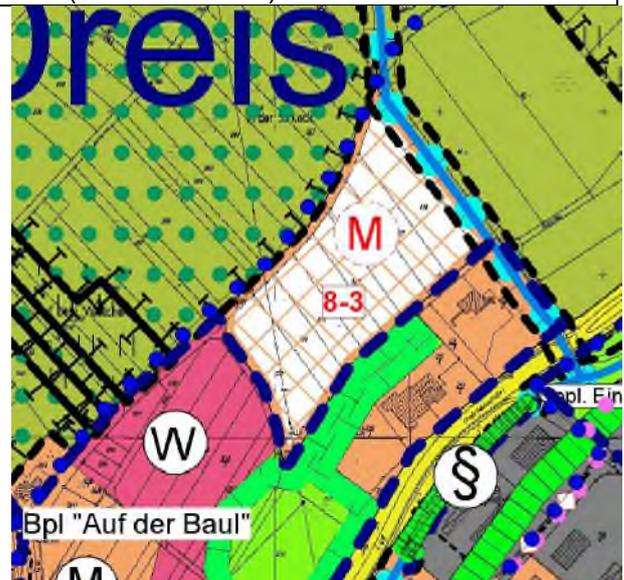
- ⇒ Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz sowie Erholung und Tourismus.
- ⇒ Die Aussagen des **Regionalen Raumordnungsplans** der Region Trier (ROPI 1985) wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.
Gem. Entwurf des **ROPIneu** (Stand: Jan 2014) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Sonstige raumbedeutsame Funktionen sind auf der Planfläche direkt nicht ausgewiesen. Der Ortsgemeinde sollen die besonderen Funktionen Wohnen und Freizeit/Erholung zugeordnet werden.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuell verbindliche FNP der Verbandsgemeinde Wittlich-Land stellt die Planfläche als gemischte Baufläche (M) dar. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen notwendig.

Abb. 2 – Ausschnitt aus FNP der VG Wittlich-Land (unmaßstäblich)

Der FNP stellt die Planfläche als gemischte Baufläche Nr. 8-3 dar.



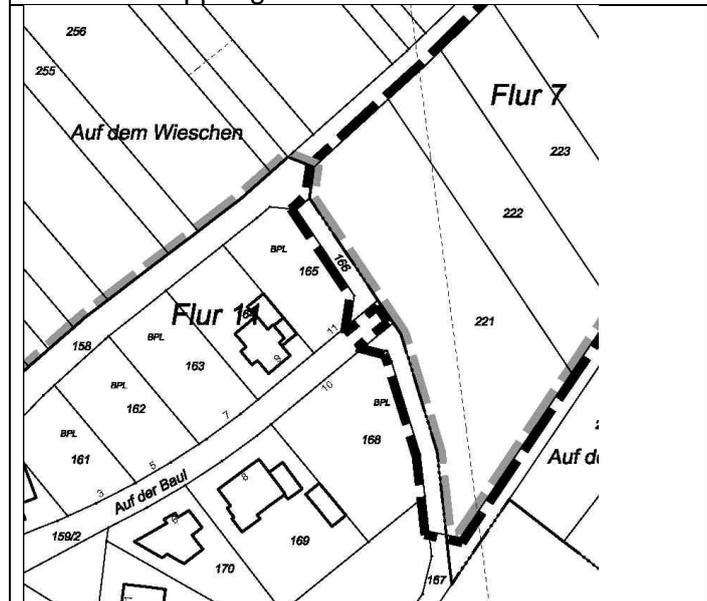
Der Flächennutzungsplan soll als Fortschreibung gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Der hierzu notwendige Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsanerkennung erfolgte durch den VG-Rat am 11.02.2015.

Wird der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Kreisverwaltung Berncastel-Wittlich.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan "Auf der Baul – Erweiterung" (schwarze Grenze) überlappt auf 350 m² den Bebauungsplan "Auf der Baul" (graue Grenze).

Abb. 3 – unmaßstäbliche Darstellung des Überlappungsbereiches der B-Pläne



3.4 NATURSCHUTZ

3.4.1 BIOTOPKARTIERUNG

Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster erfassten Biotope.

3.4.2 NATURA 2000 - GEBIETE

Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert.

3.4.3 LANDSCHAFTSSCHUTZ

Es liegt keine Schutzgebietsausweisung vor.

3.4.4 WASSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZ

Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vor.

3.4.5 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

3.5 UMWELTSCHUTZ

3.5.1 ALTLASTEN / ALTBERGBAU

⇒ Vorkommen von Altlasten sind derzeit nicht bekannt; die Angaben werden bei Bedarf oder weiteren Informationen im Rahmen des Verfahrens ergänzt. Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.

⇒ Informationen über Altbergbau liegen derzeit nicht vor; die Angaben werden bei Bedarf oder weiteren Informationen im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

3.5.2 RADON

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (Jan. 2015) innerhalb eines Bereiches, in dem lokal ein hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$), das zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist, ermittelt wurde.

3.5.3 HANGSTABILITÄT

Das Plangebiet ist flach bis mäßig geneigt 8 %

Zum Plangebiet liegen in den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamt für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) noch keine Informationen zur Hangstabilität vor.

Ein qualifiziertes Baugrundgutachten liegt derzeit nicht vor.

3.6 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.6.1 LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

⇒ Das Plangebiet ist aus dem FNP entwickelt, die Inanspruchnahme bisher im ROP als "Vorrangflächen" ausgewiesene Bereiche, daher bereits auf dieser Ebene abgehandelt.

Im Plangebiet liegen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Flächen wurden von der Ortsgemeinde erworben, Pachtverträge bestehen nicht mehr. Der Aussiedlerhof "Sonnenhof" betreibt keine Landwirtschaft mehr, die gegenüberliegende landwirtschaftliche Hofstelle (Nebenerwerb, in 85 m Entfernung zum Baugebiet) hält Schafe und Mutterkühe.

⇒ Waldflächen sind vom Baugebiet nicht betroffen. Die Ausgleichsflächen liegen im Wald und wurden mit dem zuständigen Forstrevier abgestimmt.

3.6.2 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Leitungsrechte Dritter sind derzeit nicht bekannt; die Angaben werden bei Bedarf als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

3.6.3 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt.

3.6.4 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz und in der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier konnten keine Kulturgüter im Plangebiet ermittelt werden.

3.6.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde bzw. es bestehen mit den Alteigentümern entsprechende vertragliche Vereinbarungen bezüglich der Eigentumsübertragung auf die Gemeinde.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohnbauflächen,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und bestehende Ortslage.

4.2 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit ca. 8 % nach Nord-Osten geneigte Fläche. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt noch kein qualifiziertes Baugrundgutachten vor. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Bau der Erschließungsanlagen bzw. vor Bebauung der einzelnen Baugrundstücke ist jedoch die Erstellung eines konkreten Baugrundgutachtens zu empfehlen.

4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet (WA)**" ausgewiesen.

Auf einer Nettobaufläche von ca. 1,1 ha sind 15 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten vorgesehen, die über eine Stichstraße erschlossen werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 730 m². Die Grundstücksgröße resultiert insbesondere aus der Grundstückstiefe, die durch den Geländezuschnitt vorgegeben ist.

4.4 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Durch das Ing.-Büro John+Partner, Wittlich wurde (2015) ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zitat Anfang:

In der Ortsgemeinde Dreis besteht größtenteils eine ausgebaute Mischwasserkanalisation, die ihr Wasser in die Kläranlage Rivenich ableitet.

Entwässerung

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem, sowohl mit dezentraler privater Rückhaltung als auch mit einem zentralen Regenrückhaltebecken, das einerseits die Überläufe der privaten Flächen und andererseits als Rückhalt für die öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen dient, zur Ausführung.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf

geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt.

Ergänzung durch VG-Werke im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Die Drosseleinrichtung muss dabei über eine flexible Leitung, die über einen Schwimmer verfügt und deren Einlauföffnungen sich unter dem Wasserspiegelniveau (dadurch hohe Betriebssicherheit) befinden, realisiert werden.

Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollenfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m² angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmessern von DN 250 bis DN 300. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in den Zentralen Rückhalteraum auf der Gemeindeparzelle. Das Retentionsbecken wird über einen Grundablaß an den angrenzenden offenen Graben entleert. Der Graben führt direkt in den Vorfluter Schorbach jenseits der L 43.

Das Becken wird so konzipiert, daß kein Dauerstau möglich ist. Die Wassertiefe beträgt 40 cm und das erforderliche Rückhaltevolumen wurde mit 52 cbm ermittelt.

Aus Sicherheitsgründen bei höherwertigen Regenereignissen wird eine Dammscharte mit breitflächigem Überlauf angelegt.

Nachweis der Rückhaltefläche :

Befestigte Verkehrsfläche im Teilgebiet = 1.045 qm

VR = 1.045 x 50 l/qm = 52 cbm

WT = 0,40 AW = 52,00/0,40 = 130,00 qm

Außengebietsentwässerung

Außengebiete mit Direktabfluß auf das Teilgebiet existieren nicht.

Die weiter nördlich gelegenen Außengebiete entwässern jedoch über den angrenzenden offenen Graben. Im Zuge der neuen Erschließung bietet sich hier die Möglichkeit, die innerhalb des B-Planes zur Verfügung stehenden Flächen für eine integrierte Rückhaltung zu nutzen und somit den Hauptvorfluter Schorbach zu entlasten. Da der offene Graben hier naturnah revitalisiert werden soll, werden begleitend Polder für eine kontrollierte Rückhaltung angelegt.

Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen neu herzustellenden Kanal innerhalb der nordöstlich verlaufenden Zuwegung zum Sonnenhof.

Ausgehend von dem Bestand in der L 43 führt die Trasse bis in Höhe der neuen Erschließungsstraße im Teilgebiet und bewegt sich dann durch die öffentliche Grünfläche über die eigene Parzelle der Leitungstrasse in die Erschließungsstraße.

Wasserversorgung

Die Trasse für die Wasserversorgungsleitungen verläuft parallel der Schmutzwasserleitung. Somit wird ein Ringschluß mit Anschluß an den Bestand in der L 43 bzw. der Anliegerstraße „Auf der Baul“ sichergestellt.

Zitat Ende:

4.5 VERKEHRSKONZEPT

Die äußere Anbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die bestehende Straße „Auf der Baul“ gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,50 m und einer Wendeanlage gemäß RASSt 06 zum Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen vor. Die endgültige Dimensionierung der straßenverkehrstechnischen Anlagen und die Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASSt 06) und den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01). Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der Verkehrsfläche fest.

Die nördlich und südlich gelegene Wirtschaftswege bleiben als solche außerhalb des Plangebietes erhalten.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Das **Schmutzwasser** kann über Ergänzungsleitung bzw. Hausanschlussleitungen an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. (Siehe Kap. 4.4)

Der Anschluss an **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. **Telekommunikation** ist über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die geplante neue Stichstraße erfolgen, für die eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage ausgewiesen ist.

4.7 IMMISSIONSGUTACHTEN

Das Immissionsgutachten - Lärmimmissionen (uppenkamp und partner, Ahaus; Okt. 2015) kommt bezüglich Straßen- und Gewerbelärm zu folgendem Ergebnis:

"Die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass die mit der Eigenart der geplanten Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen im Plangebiet insgesamt erfüllt werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bezüglich des Gewerbelärms wurden die Immissionen der bestehenden Betriebe anhand der konkreten Nutzungen ermittelt. Für die ausgewiesenen, jedoch derzeit freien Gewerbeflächen wurden für Gewerbeflächen typische und ausreichend bemessene Emissionskontingente in Ansatz gebracht. Grundsätzlich werden auch durch das bestehende und geplante Gewerbe keine nicht mit dem Wohnen vereinbaren Immissionen erzeugt."

Das Immissionsgutachten - Geruchsimmissionen (uppenkamp und partner, Ahaus; Sept. 2015) kommt bezüglich der Auswirkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle Hansen (Nebenerwerb mit 25 Schafen und bis zu 20 Mutterkühen) zu folgendem Ergebnis:

"Für die relevanten Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden Geruchshäufigkeiten zwischen 0 % und 2 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belastungsrelevanten Kenngrößen liegen somit deutlich unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie [4] für Wohn- / Mischgebiete (10%).

Anhand der Ergebnisse der Berechnungen kann daher festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben keine Konflikte mit den Vorgaben der GIRL hervorgerufen werden und dass das gesamte Plangebiet für Wohnbauflächen genutzt werden kann".

4.8 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

4.8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

1. *Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als „**allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.*
- 1.1 *Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:*
 - *Wohngebäude*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- 1.2 *Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme zugelassen:*
 - *die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- 1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
- 1.4 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung

Das neue Wohnbaugebiet „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

Im Interesse der Bündelung von Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder von zu erwartendem Störpotential auf den Ortskern und aufgrund der relativ geringen Größe des Nutzungsbereiches, sind die v.g. Nutzungen im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ ausgeschlossen.

Kleinere handwerkliche/ gewerbliche Nutzungen die mit der Nutzung als s.g. „Einfamilienhausgebiet“ vereinbar sind, sollen im Wege der Ausnahme zugelassen werden können.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen ergeben sich aus einer Grundstücksbreite von 20 bis 22 m und sind in erster Linie aus der Grundstückstiefe bestimmt, die durch die örtlichen festen Vorgaben (Lage der angrenzenden Wegeflächen, Topographie, vorhandener Baugebietszuschnitt) nur wenig variabel sind. Bei einer Nettobaufläche von 11.535 m² ergibt sich bei 15 Baustellen eine durchschnittliche Baustellengröße von 770 m². Bei der künftigen Grundstücksvermarktung können auch kleinere Grundstücke gebildet werden. Dies hat jedoch dort seine Grenze, wo eine Mindestgrundstücksbreite von ca. 17,0 m nicht unterschritten wird.

Nach den Planfestsetzungen sind bis zu 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig. Insofern ermöglicht die Gemeinde in ihrem Plankonzept bereits eine verdichtete Bebauung entsprechend der landesplanerischen Vorgaben.

4.8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Festsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.

2. *Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.*
3. *Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).*
4. *Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Kellergaragen sind § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.*
5. *Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.*

Begründung

Das Baugebiet soll der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (WA) dienen, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden.

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Grundstücke so bemessen, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

4.8.3 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

6. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren. Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Begründung

In Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird der Bau von Garagen, Carports, Nebengebäuden, Gartenhäusern und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen bzw. nicht eingeschränkt.

Die für die Herstellung der Straße notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) stellen nur einen vorübergehenden Zustand dar. Mit Herstellung der Gebäudevorflächen werden diese in die privaten Außenanlagen integriert und sind daher vorübergehend zu dulden.

Regelungen zu Rückenstützen verringern die in Anspruch genommene Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

4.8.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Festsetzung

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Flachdächer zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
2. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
 - Firsthöhe max. 9,00 m
 - Traufhöhe max. 6,00 m

Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika / Brüstung. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
4. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
5. Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise, Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Zur Gliederung der Fassade sind Zinkverkleidungen bis 50% der Fassadenfläche zulässig. Holzhäuser in Blockholz - Naturstambbauweise sind unzulässig.

6. *Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und ab einer Höhe von 1,5 m durch ca. 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.*

Begründung

Die getroffenen Festsetzungen zum äußeren Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude in Bezug auf die Gebäudehöhen, Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung leiten sich unmittelbar aus dem Bestand des angrenzenden Baugebietes „Auf der Baul“ ab, der sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einpasst und als Referenz für die künftige Bebauung gelten kann.



Die Festsetzungen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Dachaufbauten kommen oberhalb des 1. Vollgeschoss nicht oder nur begrenzt vor. Für die Neubebauung soll daher eine Einschränkung hinsichtlich Art- und Umfang von Dachgauben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Stützmauern und Aufschüttungen sind Teil der Außenanlagen und für das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes, v.a. in hängiger Lage, von besonderer Bedeutung, weshalb Festsetzungen in Bezug auf die Höhe bzw. Neigung daher sinnvoll sind.

Da die Ortsgemeinde Eigentümer der Baustellen ist, können bei Veräußerung an Bauwillige v.g. Regelungen in die Kaufverträge übernommen werden und hiermit ihre Umsetzung gesichert werden.

4.8.5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Neben der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußwege festgesetzt, die die Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftsweg herstellen.

Begründung

Ohne Fußwege wäre die fußläufige Erreichbarkeit der Umgebung z.B. zur Naherholung eingeschränkt.

Der südwestlich ausgewiesene Fußweg soll in der Breite des derzeitigen Wirtschaftsweges ausgewiesen werden, um bei einer optionalen Gebietserweiterung hierüber eine Fortsetzung der öffentlichen Erschließung möglich bleibt.

4.8.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

1. *Fußwege, Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..*
2. *Auf den im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen und im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages zu konkretisieren:*
 - a) *Der vorhandene, mit Sohlschalen befestigte Bach ist naturnah zu renaturieren (naturnahe Sohle, flache Uferböschungen, naturnahe Laufgestaltung).*
 - b) *Zur Rückhaltung von Außengebietswasser sind flache Erdbecken als Flutmulden mit hydraulischem Anschluss an den Bach herzustellen. Nach Fertigstellung des Planum sind die Mulden ohne Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 mal im Jahr Mähen / Mulchen. Die Becken können bei hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.*
 - c) *Oberhalb der Einstauhöhe der Mulden und auf den Restbereichen sind mind. 1 mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer Arten (s. Artenliste unter Hinweisen) je angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

Begründung

Zur Reduzierung des oberflächigen Abflusses soll die Versiegelung soweit wie möglich reduziert werden, weshalb Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Außenbereiche getroffen werden.

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, die Niederschlag in der Festsetzung finden. Die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsanlagen erfüllen ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung und behindern die hydraulische Funktion nicht.

4.8.7 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

1. *Der im Bbauungsplan gekennzeichnete Baum ist als Vermeidungsmaßnahme V 1 auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode standortnah einfacher Ersatz anzupflanzen.*
2. *Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) sind als Ausgleichsmaßnahme A 3.1 6 Stk mittelgroße Laubbäume, Wildobstbäume oder hochstämmige Tafel-Obstbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind fachgemäß während der Bauarbeiten zu schützen und nachfolgend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.*
3. *Auf den restlichen Baugrundstücken, die nicht von standortgebundenen Baumpflanzungen betroffen sind, ist als Ausgleichsmaßnahme A 3.2 pro Baugrundstück mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 9 Stk) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.*

Begründung

Die Vorgaben zum Erhalt der vorhandenen Gehölze dienen vorrangig dem Artenschutz zur Sicherung vorhandener Lebensräume und Fortpflanzungsstätten, gleichzeitig auch ästhetischen Anforderungen an Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken dienen der Verbesserung der Klimafunktionen und erfüllen ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung.

4.8.8 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND - MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzung

1. *Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:*
 - A 1 *von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsanlage*
 - A 3.1 *von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße*
 - A 3.2 *vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück*

2. *Die Maßnahmen sind zugeordnet*
 A 1 zu 77 % den Baugrundstücken und zu 23 % der Erschließungsstraße
 A 3.1 zu 100 % dem gesamten Baugebiet
 A 3.2 zu 100 % dem jeweiligen Baugrundstück

Begründung

Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt fixiert werden.

Die Zuordnung dient der haushaltstechnischen Abwicklung der Maßnahmenfinanzierung.

4.8.9 HINWEISE

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 2 (3.650 m²)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf Gem. Dreis, Flur 3, Flst 3 tw. sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entnahme der Fichten und
- Entwicklung naturnaher Laubwald durch gelenkte Sukzession

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist zu 77 % den neuen Baugrundstücken und zu 23 % den Verkehrsanlagen zugeordnet.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern

- durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kreisverwaltung, untere Naturschutzbehörde)
- oder durch Baulasteintrag.

Der Nachweis soll vor Satzungsbeschluss des B-Planes erfolgen.

2. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- 3.1 Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten (inkl. Hangstabilität) empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- 3.2 Für Bebauung in hängigem Gelände werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau generell folgende Empfehlungen gegeben:
- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
 - durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
 - Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,
 - auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.
- 4.1 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- 4.2 Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- 4.3 Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
5. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- 6.1 Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

- 6.2 Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- 6.3 Neuanzupflanzende Bäume sind entweder in bodenoffene Beete oder offene Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen. Baumstämme sind wirkungsvoll und dauerhaft gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Fahrbewegungen zu schützen.
- 6.4 Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Ginkgo biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sophora japonica (Schnurbaum), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Magnolia stellata (Stern-Magnolie), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Nothofagus antarctica (Scheinbuche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)
Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Tafelobstbäume
Sorten s. http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf
Wildobstbäume
Castanea sativa (Ess-Kastanie), Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Echte Walnuss), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)
Wand- bzw. Mauerbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

7. Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (Jan. 2015) innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes bis hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.
- Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser

8. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
9. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:
 - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (0,2 l / sec) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
 - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
 - Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
10. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die u.U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.
- 11.1 Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- 11.2 Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
- 11.3 Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
12. Der Bebauungsplan "Auf der Baul - Erweiterung" umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Auf der Baul". Diese Teilfläche des B-Planes wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Auf der Baul - Erweiterung“ außer Kraft gesetzt.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

5 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

5.1 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma\%$ ca.
Gesamtfläche	15.223	100,0
(Straßen-) Verkehrsflächen	1.145	7,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	217	1,4
Netto-Bauflächen	11.535	75,8
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.326	15,3

5.2 KOSTENSCHÄTZUNG

<i>Art</i>	<i>Fläche / Masse</i>	<i>GP netto €</i>
1. Straßenbau incl. Beleuchtung	1.185 m ²	195.000*
2. Schmutzwasser incl. Hausanschlüsse		135.000*
3. Wasserversorgung incl. Hausanschlüsse		70.000*
4. Niederschlagswasser incl. Hausanschlüsse		90.000*
5. Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Kosten)	Lt. UB	12.400*
Summe (Netto)		502.400**

* inkl. Ingenieurkosten

**Zuzüglich Grundstückskosten und ggf. Verfahrenskosten der Vermessung

Kostenangaben:

- (1) bis (4) Ing.-Büro John + Partner, Wittlich
- (5) Högner Landschaftsarchitektur, Minheim

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Dreis hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf der Baul – Erweiterung" gefasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **1,5 ha**.

6.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 26.05.2015 durchgeführt.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **02.11.2015** vorgestellt wurden.

1. Herr Hansen aus Dreis fordert als Betroffener und Eigentümer der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle, dass durch die Ausweisung der Wohnbauflächen der Bestand und die Erweiterung des Betriebes nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Kommentar/Abwägung

Nach gutachterlicher Meinung sind keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erkennen, daher wird die Planung beibehalten.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** und der Nachbargemeinden **gem. § 2 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2015 mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich 08.06.2015. Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **02.11.2015** vorgestellt wurden.

1. Die deutsche Telekom GmbH bittet darum sicherzustellen, dass durch Bepflanzung keine Telekommunikationslinien behindert werden.

Kommentar/Abwägung

Es erfolgt die Aufnahme eines neuen Hinweises zur Berücksichtigung der Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Telekommunikationslinien.

2. Die IHK Trier hatte keine grundsätzlichen Bedenken, wenn den bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet nicht nur der Bestand gesichert, sondern auch noch angemessener Erweiterungsspielraum erhalten bleibt.

Kommentar/Abwägung

Im Rahmen eines zwischenzeitlich erstellten Lärmgutachtens wurde bestätigt, dass sich für Bestand und Planung im Gewerbegebiet keine immissionsrechtlichen Probleme ergeben. Der Umweltbericht wird um die gutachterlichen Ergebnisse ergänzt.

3. Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich fordert Aussagen zu Bedarfsermittlung und Schwellenwerte gem. ROP neu/E.

Zudem wird die Größe der Baugrundstücke moniert und es wird darauf hingewiesen, dass alle gestalterischen Festsetzungen städtebaulich zu begründen sind.

Eine weitere Anregung bezieht sich auf die festgesetzte ausnahmsweise baurechtliche Genehmigung für PV- und Solaranlagen auf dem Dach, die nach Ansicht der Kreisverwaltung in der Form nicht erforderlich ist.

Kommentar/Abwägung

Nach den Ergebnissen der Umfrage zu Innenbereichs- und Baulückenpotentialen sind derzeit nur 3 Baugrundstücke verfügbar; die konkrete Bedarfsermittlung wird in die Begründung eingebunden.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind durch örtlich festgelegte Vorgaben vorgegeben und sind nur insoweit reduzierbar, sofern eine Grundstücksbreite von 17,0 m nicht unterschritten wird. Daher bleibt die Darstellung des B-Planes unverändert.

Die Begründung zu den gestalterischen Festsetzungen wird ergänzt und die gestalterische Absicht deutlicher definiert.

Die Festsetzung zu den PV- und Solaranlagen auf den Dächern wird gestrichen.

4. Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung fordert im weiteren Verfahren noch den Nachweis der vollständigen Kompensationsmaßnahmen.

Ein Umweltverband hat angeregt, die regionsuntypischen Gehölzarten aus der Vorschlagsliste zu streichen.

Kommentar/Abwägung

Als externe Kompensationsmaßnahme wurde die Entnahme von Fichten auf Flst. 3tw. in Flur 3 der Gemarkung Dreis festgesetzt. Der Umweltbericht und die Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes sind entsprechend anzupassen.

Da die Artenliste als Empfehlung dient und nicht abschließend ist bzw. sich an der Akzeptanz der Bauherren und dem Trend der Gartengestaltung orientiert, sieht die Ortsgemeinde keine Erfordernis, den Hinweis zu ändern.

5. Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist auf die erhöhten bis hohen Radonpotentiale und regt flächendeckende Messungen an.

Kommentar/Abwägung

Aussagekräftige Ergebnisse ergeben ausschließlich grundstücks- und vorhabenbezogenen Untersuchungen, weshalb die Gemeinde auf flächendeckende Messungen verzichtet. Entsprechende Hinweise zum Radonpotential und zu möglichen baulichen Vorkehrungen sind bereits im B-Plan enthalten.

6. Das LBM Trier hat darum gebeten, den Fußweg auf Flst. 229/2, Flur 7 auf 2 m zu reduzieren, um zu verhindern, dass der angrenzende Wirtschaftsweg als Erschließung genutzt wird.

Das LBM weist auf die Verpflichtung der Ortsgemeinde hin, entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Immissionseinwirkungen durch den Straßenlärm zu treffen.

Kommentar/Abwägung

Der Fußweg bleibt in der dargestellten Breite des Grundstückes ausgewiesen (Erhalt einer pot. Anbindungsmöglichkeit bei einer optionalen Gebietserweiterung). Ggfs. ist ein Befahren mit PKW durch beschränkende Maßnahmen wie Poller zu verhindern.

Im Rahmen eines zwischenzeitlich erstellten Lärmgutachtens wurde bestätigt, dass vom Straßenverkehr keine immissionsrechtlichen Probleme für das Plangebiet ausgehen. Der Umweltbericht wird um die gutachterlichen Ergebnisse ergänzt.

7. Die Landwirtschaftskammer Trier regt die Erstellung eines Geruchgutachtens an, um Aussagen zu Bestand und Entwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes treffen zu können.

Kommentar/Abwägung

Im Rahmen eines zwischenzeitlich erstellten Geruchgutachtens wurde bestätigt, dass von der landwirtschaftlichen Hofstelle keine immissionsrechtlichen Probleme für das Plangebiet ausgehen bzw. der Betrieb in der Entwicklung beeinträchtigt wird. Der Umweltbericht wird um die gutachterlichen Ergebnisse ergänzt.

8. Die Planungsgemeinschaft Trier bittet die Ziele des LEP IV bzw. die Aussagen des ROP neu/E zur Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen.

Kommentar/Abwägung

Nach den Ergebnissen der Umfrage zu Innenbereichs- und Baulückenpotentialen sind derzeit nur 3 Baugrundstücke verfügbar; die konkrete Bedarfsermittlung wird in die Begründung eingebunden.

9. Die SGD Nord - Gewerbeaufsicht Trier regt die Erstellung eines Lärmgutachtens an, um Bestand und Entwicklung des Gewerbegebietes sichern zu können.

Kommentar/Abwägung

Im Rahmen eines zwischenzeitlich erstellten Lärmgutachtens wurde bestätigt, dass sich für Bestand und Planung im Gewerbegebiet keine immissionsrechtlichen Probleme ergeben. Der Umweltbericht wird um die gutachterlichen Ergebnisse ergänzt.

10. Die VG-Werke gaben eine zum Entwässerungskonzept ergänzende Stellungnahme bezüglich Rückhaltung und Pufferung des Oberflächenwassers ab.

Kommentar/Abwägung

Die Begründung wird um die ergänzenden Aussagen der VG-Werke ergänzt.

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **07.12.2015** bis einschließlich **11.01.2016** durchgeführt. Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **01.02.2016** in die Abwägung einbezogen wurden.

1. Katharina und Albrecht Pawelke, Dreis regen an, das neue Baugebiet direkt von der L 43 über die Trasse des derzeitigen Wirtschaftsweges zu erschließen.

Kommentar/Abwägung

Das LBM Trier hat zu dieser angeregten Verkehrsführung bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass keine Erschließung zur freien Strecke der L 43 (auch nicht während der Bauphase) zulässig ist.

Daher sieht die Ortsgemeinde keine Realisierungschance und die Anregung wird nicht aufgegriffen.

2. Bernhard Pawelke, Dreis hat folgende, für den Bebauungsplan "Auf der Baul – Erweiterung" relevante Anregungen vorgebracht:

Nach.

- Das neue Baugebiet sollte direkt von der L 43 über die Trasse des derzeitigen Wirtschaftsweges erschlossen werden.

Kommentar/Abwägung

Das LBM Trier hat zu dieser angeregten Verkehrsführung bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass keine Erschließung zur freien Strecke der L 43 (auch nicht während der Bauphase) zulässig ist.

Daher sieht die Ortsgemeinde keine Realisierungschance und die Anregung wird nicht aufgegriffen.

- Herr Pawelke sieht die Ausschlussgründe der Gemeindeordnung bei den Abstimmungen zum Bebauungsplan "Auf der Baul" als nicht hinreichend gewahrt an. Er geht davon aus, dass einige Ratsmitglieder befangen sind und daher eine neue Abstimmung erforderlich wird.

Kommentar/Abwägung

Die Ortsgemeinde hat die Ausschlussgründe nochmals geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass keine Sonderinteressen gem. § 22 GemO vorliegen. Daher wird weder der Offenlagebeschluss, noch der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung selbst wiederholt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgten mit Schreiben vom **02.12.2015** mit Abgabefrist bis **11.01.2016**.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **01.02.2016** in die Abwägung einbezogen wurden.

1. Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich verweist auf ihre Stellungnahme aus dem Verfahrensschritt gem. § 4 (1) BauGB und bringt keine weiteren Anregungen vor.

Kommentar/Abwägung

Die Gemeinde bleibt bei ihrer Abwägungsentscheidung vom 02.11.2015 bezüglich der angeregten Verkleinerung der Baugrundstücke.

2. Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist auf ihre Stellungnahme vom 27.05.2015.

Kommentar/Abwägung

Die Gemeinde bleibt bei ihrer Abwägungsentscheidung vom 02.11.2015 bezüglich des Verzichtes auf flächendeckende Radonmessungen.

3. Fachbereich 1 der VGV Wittlich-Land weist darauf hin, dass bereits im Rahmen der Baumaßnahmen Voraussetzungen für eine künftige Breitband Versorgung geschaffen werden sollen.

Kommentar/Abwägung

Die angeregten Vorkehrungen sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu regeln. Die Gemeinde beschließt daher, die Planung unverändert beizubehalten.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **01.02.2016** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilbereich "Auf der Baul - Erweiterung" der Ortsgemeinde Dreis.

Dreis, den 02.03.2016

(S)

Markus Hansen
(Ortsbürgermeister)