

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hetzerath Teilgebiet „Mühlenborn“

Begründung Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)

Gemarkung Hetzerath
Flur 8, 9 und 22

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

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

Mai 2004

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 | Vorbemerkung | 3 |
| 1.2 | Gebietsabgrenzung | 5 |
| 2.0 | PLANUNGSGRUNDLAGEN | 6 |
| 3.0 | DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF | 6 |
| 3.1 | Städtebauliche Zielvorgaben | 6 |
| 3.2 | Topographische Situation | 7 |
| 3.3 | Nutzungseinschränkung | 7 |
| 3.4 | Nutzungsverteilung | 10 |
| | Begrünungs- / Ökologiekonzept | 12 |
| | Flächen für Versorgungsanlagen | 12 |
| | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 13 |
| | Flächen für Wasserwirtschaft | 13 |
| 3.5 | Erschließung | 13 |
| 3.6 | Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 4.0 | LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2) | 15 |
| 5.0 | VER- UND ENTSORGUNG | 15 |
| 5.1 | Schmutz- und Niederschlagswasser | 15 |
| 5.2 | Wasserversorgung | 16 |
| 5.3 | Stromversorgung | 16 |
| 5.4 | Telekommunikationsleitungen | 16 |
| 6.0 | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN | 16 |
| 7.0 | ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN | 17 |
| | Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen | 17 |
| | Abwägung | 17 |
| 8.0 | KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 21 |
| 9.0 | FLÄCHENBILANZ | 22 |

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Mit der hier dargestellten Gebietsgröße soll eine langfristige bauliche Entwicklung für die Gemeinde gesichert werden. Die Erschließung des Baugebietes soll bedarfsorientiert in mehreren Teilabschnitten realisiert werden (siehe auch Kap. 3.5, Erschließung).

Regionaler Raumordnungsplan

Die Ortsgemeinde Hetzerath hat lt. dem z.Zt. gültigen Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion Wohnen und Gewerbe. Das heißt, die Funktion W (Wohnen) kann somit über dem Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde Hetzerath flächenmäßig von dem „Industriepark - Region - Trier“ erfaßt.

Die Gesamteinwohnerzahl der Ortsgemeinde Hetzerath betrug am Stichtag 31. Mai 1999 2.108 Einwohner, Tendenz steigend.

Flächennutzungsplan

Im noch wirksamen FNP der VG Wittlich Land ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung werden in der Fortschreibung des FNP berücksichtigt. Die Ausweisung entspricht somit der Darstellung des in Fortschreibung befindlichen FNP.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „**Mühlenborn**“ wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme mit dem Ziel, dort ein „allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, beantragt. Der Beschluss zur Beantragung der landesplanerische Stellungnahme wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 04.12.1995 sowie erneut in der Sitzung am 13.03.2001 gefasst.

Mit Datum vom 11.07.2001 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich abgegeben.

Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Konkretisierend wird hierzu ausgeführt:

- *Es ist den grundsätzlichen Überlegungen der Ortsgemeinde zuzustimmen, eine langfristige und damit nachhaltige Wohnbauentwicklung zu betreiben. Es wird empfohlen das Gebiet einer Gesamtbetrachtung zu unterstellen und eine an dem tatsächlichen Bedarf orientierte Erschließung vorzunehmen. Es sollte eine entsprechend in Ausbaustufen untergliederte Darstellung übernommen werden. Damit wäre dem aktuellen Erfordernis von benötigten Baustellen als auch der längerfristigen Ortsentwicklung und Sicherung künftiger Wohnbauflächen Rechnung getragen.*
- *Von der Planung betroffen sind landwirtschaftlichen Vorranggebiete in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Im weiteren Verfahren müssen daher die Belange der Landwirtschaft bzw. evtl. betroffener Landwirte sorgsam geprüft und abgewogen werden.*
- *Es sind großzügige Uferstrandstreifen an den bestehenden Gewässern auszuweisen.*
- *Die Bauverbotszonen entlang der Landesstraße von 20,0m zu beachten.*
- *Gegenüber der Landesstraße sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.*

Gem. rechtskräftigem ROP ist die gesamte an die Ortslage angrenzende Gemarkung landwirtschaftliche Vorrangfläche. Unabhängig vom Standort muß deshalb bei der Neuausweisung eines Baugebietes in landw. Vorrangflächen eingegriffen werden.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit 1995 mit der Absicht, weitere Bauflächen zu erschließen. Erste Schritte wurden mit dem Beschluß zur Prüfung einer möglichen Bebauung in der Ratssitzung am 12.06.1995 vollzogen. Im Zuge der Voruntersuchungen wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung als Wohngebiet, insbesondere die Frage der Verfügbarkeit untersucht. Hiernach kann festgestellt werden, daß nur das Gebiet Mühlenborn als sinnvoller Standort in Frage kommt. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16 ha.

Nach dem Entwurf des neuen ROP sind im Bereich des geplanten WA keine Vorrangflächen für die Landwirtschaft mehr ausgewiesen. Weder aus den bisherigen Grundstücksverhandlungen noch aus sonstigen Quellen läßt sich eine Existenzgefährdung oder Entwicklungshemmung von Betrieben erkennen.

Der Bebauungsplan ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990 (BGBl. I Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. I Seite 1950) i.V. mit den im UVP-Änderungsgesetz vom 27.7.2001 geänderten Verfahrensvorschriften des BauGB einer allgemeinen Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.

Die Vorprüfung wurde durchgeführt. Die Prüfung der Kreisverwaltung führt zum Ergebnis (Schreiben v. 29.09.03), dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Kap. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ergänzen:

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die geplante Bauflächenausweisung unterliegt gem. § 3 c Abs. 1, Satz 1 UVPG der Prüfpflicht, ob die Aufstellung des B-Planes UvP-pflichtig ist.

Die allgemeine Vorprüfung durch die Kreisverwaltung Bernakstel-Wittlich kam zu folgendem Ergebnis (Schreiben v. 29.10.03):

1. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs,- Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den weitergehenden Kompensationsmaßnahmen lässt das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen an dem geplanten Standort erwarten.
2. Der Standort ist, wie in den Unterlagen zur Vorprüfung eingehend dargelegt, insgesamt als ökologisch verträglicher Standort einzustufen.
3. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.
4. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

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

Die Nachfrage nach Bauflächen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor hoch. Die Nachfrageseite kann jedoch aktuell nicht mehr befriedigt werden, da bauleitplanerisch ausgewiesene Flächen nur noch in geringem Umfang von der Gemeinde angeboten werden können.

Die Flächen befinden sich weitestgehend in Privatbesitz und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die noch vorh. Baulücken sind nicht geeignet, auch nur einen Teil des Bedarfs zu befriedigen, da sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Nach einer aktuellen Erfassung sind derzeit noch ca. 90 Baulücken festzustellen. Nach Erkenntnissen der OG sind hiervon max. 20 tatsächlich zu erwerben. Bei den übrigen handelt es sich teilweise um hausnahe Gärten. Gerade diese offenen Flächen prägen das Ortsbild von Hetzerath als durchgrünte Ortsgemeinde. Will man dieses Ortsbild erhalten, kann nicht gleichzeitig von Baulücken gesprochen werden.

Die OG beabsichtigt nicht, ihren Einfluß dahingehend geltend zu machen, daß diese Baulücken einer Verwertung zugeführt werden.

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

Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 14.06.2000, 06.03.2001 und 13.03.2003 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hetzerath die Aufstellung des B-Planes beschlossen. Bei der Abgrenzung wurden die besonderen Bedürfnisse der Landespflege und Ortsbildgestaltung beachtet.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor der abschließenden Fortschreibung des FNP bekannt gemacht werden. Dies wird damit begründet, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist und die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann; dies insbesondere deshalb, um erhebliche Nachteile für die gemeindliche Entwicklung zu vermeiden.

Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) somit der Genehmigung.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Hetzerath, Fluren 8, 9 sowie 22.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 8

Flurstücksnummern: 63/4 tlw., 64, 65, 66, 67, 68, 69/1, 69/2, 70 (Weg), 71 tlw. (Weg), 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 tlw., 97 tlw. (Weg), 101, 102/1 tlw., 103/1, 103/2, 103/3 tlw. (Weg), 104 tlw., 105, 106, 107, 108 (Weg), 109, 110, 111

Flur 9

Flurstücksnummern: 1 tlw., 3/2 tlw., 6/1 tlw., 6/2, 6/3 tlw. (Wittlicher Straße L141)

Flur 22

Flurstücksnummern: 96/1.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Vorgaben übergeordneter Planungen / landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 11.07.2001
- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption (Ing.-Büro John)
- Lärmgutachten (Büro Pfeifer).

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

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

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

Ausweisung von Flächen für:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen.
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Erschließung in Teilabschnitten
- keine durchgängige Verbindung zwischen L 141 und L 49
- keine zusätzliche Belastung bestehender Straßensysteme durch das neue Baugebiet
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Berücksichtigung der Immissionssituation (lärmetechnische Vorgaben)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

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

3.2 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen Nordhang mit einem durchschnittlichem Gefälle von ca. 10%. Im Nordosten des Gebietes gibt es Gefälle bis zu 5%. Lediglich in kleinen Teilbereichen (Gärtnerei Wolanewitz) wird eine fast ebene Fläche angetroffen.

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

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und technische Einrichtungen

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Ausbildung eines neuen Ortsrandes
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im konventionellen Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung.

B) Geruchsbelastung durch die TBA Rivenich

Laut Gutachten der Umweltanalytik RUK vom Juli 1999 ist davon auszugehen, daß lediglich der östliche Plangebietsrand ca. 150 m parallel zur L 141 hiervon betroffen sein wird. Die Prognose Ergebnisse der Gesamtbelastung werden im Gutachten für diesen Bereich mit F4 (0,10) angegeben.

C) Leitungsrechte

Innerhalb des künftigen Plangebietes verlaufen diverse Freileitungstrassen. Die Leitungen werden in Absprache mit dem Versorgungsträger bis auf eine Strecke entfernt bzw. durch Erdkabel ersetzt.

Für die verbleibende Leitung wird ein Schutzstreifen von 7,50 m rechts und links der Leitungsachse nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Der Schutzstreifen darf nicht unterbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

Eine Einschränkung der baulichen Nutzung ist hierdurch nicht gegeben.

D) Lärm

Aufgrund der bestehenden Lärmquellen (L 141 und DB-Strecke) wurde zur Abklärung der Rahmenbedingungen ein Lärmgutachten durch das Büro Pfeifer Eh-ringshausen erarbeitet. Der Gutachter kommt in seiner Zusammenfassung zu fol-genden Ergebnissen:

Zitat Anfang

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, daß durch die Verkehrsgeräu-schmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete während der Tageszeit im nahezu gesamten Baugebiet eingehalten werden.

Nur im äußersten Westen und Osten des Baugebietes werden die Orientie-rungswerte der Tageszeit überschritten.

Der Orientierungswert der Nachtzeit wird im gesamten Planungsgebiet über-schritten.

Die untersuchten aktiven Lärmschutzmaßnahmen bewirken keine nennens-werte Minderung der Geräuschmissionen. Passive Schallschutzmaßnah-men sind daher erforderlich.

Es wird weiter ausgeführt:

Können die zu bevorzugenden aktiven oder städtebaulichen Schallschutz-maßnahmen zu keiner hinreichenden Minderung der Geräuschmissionen führen bzw. stehen diese anderen Belangen der städtebaulichen Planung gegenüber, sind alternativ passive Schallschutzmaßnahmen für die Hochbe-bauung, gestützt auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finan-zen vom 10.01.1991, durch die die technische Baubestimmung DIN 4109, Schallschutz im Hochbau eingeführt wurde, zu erarbeiten.

Für die Beurteilung der Lärmmissionen im Baugebiet wurden in einer Ein-zelpunktberechnung 20 maßgebliche Immissionsorte herangezogen. Hierbei wurde von 3 Immissionshöhen (2 Vollgeschosse und ausgebautes Dach) ausgegangen.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 läßt erkennen, daß die Orientierungs-werte für Allgemeine Wohngebiete

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

während der Tageszeit im nahezu gesamten Baugebiet eingehalten werden. Im äußersten Westen des Planungsgebietes wird der Orientierungswert an einem Immissionsort (IO 01) unwesentlich (bis zu 2 dB) überschritten.

Im östlichen Teil des Baugebietes wird der Orientierungswert der Tageszeit an einem Immissionsort (IO 16) um bis zu 7 dB überschritten.

Während der Nachtzeit ist im gesamten Planungsgebiet von der Überschreitung des Orientierungswertes für Verkehrsgeräusche auszugehen. Die Überschreitungen betragen bis zu 13 dB im Westen und bis zu 12 dB im Osten.

Aktiver Schallschutz

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die außen vor den Fenstern bzw. im Freibereich einzuhalten sind, aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen zu bevorzugen.

Aufgrund der Tatsache, daß im Westen des Planungsgebietes der Orientierungswert der Tageszeit nur unwesentlich überschritten wird und eine Einhaltung des Richtwertes der Nachtzeit nur durch aufwendige Lärmschutzwände entlang der Gleisstrecke realisierbar ist, wurde in diesem Bereich auf eine Untersuchung eines Lärmschutzwalls entlang des nordwestlichen Planungsgebietes verzichtet.

Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Kapitel formuliert.

Zur Überprüfung, inwieweit aktive Maßnahmen im Osten des Planungsgebietes die Einhaltung des Orientierungswertes der Tageszeit sicherstellen, wurde ein Lärmschuttwall entlang der Landstraße L 141 untersucht.

Durch die Erschließungsstraße, die vom Kreisverkehr ins Baugebiet führt, muß der Wall in 2 Abschnitte unterteilt werden. Beide Wälle wurden mit einer Kronenhöhe von 5 m über Gelände berücksichtigt. An den jeweiligen Enden wurden sie auf die Geländehöhe zurückgeführt. Die Neigung der Wälle wurde in beide Richtungen mit einem Verhältnis von 1:1 zugrundegelegt.

Die Lärmschutzwälle sind in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt, in den Anlagen 7 und 8 sind die Berechnungsergebnisse aufgeführt.

Die Einzelpunktberechnungen mit Wall zeigen auf, daß die Wirksamkeit der beiden Lärmschutzwälle sehr beschränkt ist.

Folgende Ursachen sind hierfür zu nennen:

- Lärmschuttwall wird durch Erschließungsstraße unterbrochen
- Gelände fällt nach Norden ab

Die Schirmwirkung der beiden 5 m hohen Wälle beschränkt sich auf eine Minderung der Geräuschemissionen zwischen 0 und 1 dB.

Der Orientierungswert der Tageszeit kann am kritischst gelegenen Immissionsort (IO 16) auch mit einer Abschirmung nicht erreicht werden.

Passiver Schallschutz

Um eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe in künftigen Bauvorhaben nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, wird die Luftschalldämmung der Außenbauteile im nachfolgenden bestimmt.

Zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird dem errechneten Beurteilungspegel der Tageszeit ein Zuschlag von 3 dB hinzugerechnet.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Beurteilungspegel + 3 dB) werden in Klassen unterteilt und als farbige Lärmpegelbereiche in der Anlage 4 dargestellt.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 ergeben sich folgende resultierende erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ im Planungsgebiet.

| Lärmpegelbereich | Außenlärmpegel | $R'_{w,res}$ dB | |
|------------------|----------------|-----------------------|-----------|
| | | Wohn- und Schlafräume | Büroräume |
| I | bis 55 dB(A) | 30 | - |
| II | 56 - 60 dB(A) | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 dB(A) | 35 | 30 |

In Abhängigkeit der Flächenanteile der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen, wie Rolladenkästen und ggf. Lüftungseinrichtungen an der Gesamtaußenfläche des betrachteten Raumes ergeben sich die in Tab. 6 aufgeführten Schalldämm-Maße für Wände, Dächer, Fenster und deren Zusatzeinrichtungen.

Die Fluglärmbelastung im Planungsgebiet liegt deutlich unter dem Grenzwert der Lärmschutzbereiche für Flugplätze.

Zitat Ende

Die auf dieser Grundlage notwendige Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

E) Altlasten

Über Altlasten im Gebiet gibt es keine Erkenntnisse.

3.4 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden. Als sinnvolle Nutzung kommt das Wohnen sowie Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO in Betracht. Im künftigen Bebauungsplan wird durch Festsetzung daher als ausschließliche Nutzungsart zugelassen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Für die stehende Gärtnerei wird als Zwischennutzung der Betrieb der Einrichtungen durch Festsetzung gesichert.

Es werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 Baunutzungsverordnung.

Für den Gesamtbereich wird die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um sich der dörflichen Bauweise anzupassen, werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen. Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Baugebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen reichen von ca. 600 m² bis ca. 900 m². Bei Eckgrundstücken, werden auch Grundstücke über 900 m² dargestellt. Die Bautiefen (überbaubaren Flächen) werden überwiegend einheitlich tief mit 15,0 m festgesetzt.

Die Siedlungsstruktur orientiert sich in erster Linie an den v.g. Verbindungswegetrassen (Wirtschaftswege) Dadurch wird das Baugebiet in mehrere eigenständige Bereiche gegliedert. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei die Frage der Verfügbarkeit der Flächen sowie der Realisierungsmöglichkeiten. Dies gilt auch und besonders für derzeit noch gewerblich genutzte Flächenanteile der Gärtnerei.

Teilbereiche des künftigen Baugebietes sind bereits durch vorhandene Erschließungsanlagen (Stichstraßen) als erschlossen anzusehen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke, die an die Stichstraßen „Schiffweg“ und „Zum Mühlenborn“ unmittelbar angrenzen.

Bis zu 4 Erschließungsabschnitte sind denkbar. Aufgrund eines Beschluß des Gemeinderates werden drei Bauabschnitte in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei der erste Erschließungsabschnitt von der L 141 ausgehen sollte und sich bis zur Brunnenstraße erstreckt.

Insgesamt sind ca. 120 neue Baustellen zu erwarten. Die genaue Anzahl ist erst im Zusammenhang mit der Bodenordnung zu bestimmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von folgender Verteilung der Baustellen auszugehen:

| 1. Bauabschnitt | 2. Bauabschnitt | 3. Bauabschnitt |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 55 Baustellen | 36 Baustellen | 30 Baustellen |

Zwischen den einzelnen Bauabschnitten sowie zwischen benachbarten Grundstücksreihen werden öffentliche Grünflächen angeordnet. Diese dienen einerseits zu Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen, andererseits kommt ihnen die Funktion der räumlichen Trennung und Gliederung zu.

Auf die Festlegung von gestalterischen Regelungen wird bewußt verzichtet. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Begrenzung des Gebäudevolumens sowie der Anzahl der Wohneinheiten.

Begrünungs- / Ökologiekonzept

Leitziel ist die Entwicklung eines attraktiven Ortsrandbildes, das den Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungseignung gerecht wird sowie einer intensiven Gliederung des Baugebietes durch innere Grünstrukturen. Im besonderen gilt dies für:

- Erhalt und Weiterentwicklung des Klausbachtals als landschaftliche Leitlinie
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Aufbau raumgliedernder, landschaftsbildwirksamer Vegetationselemente innerhalb der strukturarmen Feldflur
- Aufbau eines landschaftsgerechten Überganges von der Ortslage zur freien Landschaft durch Aufbau von Gehölzstrukturen (z.B. Streuobstwiesen) am Ortsrand, Erhalt der Reste und Neuaufbau dörflich geprägter Nutzungsstrukturen

Für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus folgende Vorgaben:

- Aufbau gliedernder Gehölzstrukturen innerhalb der Bebauung (z.B. Laub- oder Obstbäume innerhalb Bauflächen und entlang Straßen, Fassadenbegrünung)
- Erhalt dörflicher Nutzungsstrukturen und ortsbildprägender Vegetationselemente (Obstbäume, Hecken)
- Aufbau raumwirksamer Streuobstwiesen bzw. Hecken in den Randbereichen der geplanten Bebauung zur landschaftsgerechten Einbindung
- landschafts- und dorfgerichte Ausführung der Bebauung (höhenparallele Erschließung; terrassierte Bauweise; bauordnungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich Bauwerkshöhen, Kubatur und Gliederung der Baukörper, Verpflichtung auf Verwendung regionaltypische Baumaterialien und -formen; Einschränkung der Höhe von Aufschüttungen über Ursprungsgelände).

Weitere Ausführungen hierzu sind Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße und Wege wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, alleinartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen auf privaten Grundstücken.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind in den textl. Festsetzungen geregelt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 6,50 m sowie 5,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden innerhalb des Plangebietes realisiert.
Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen für den Erweiterungsbereich möglichst dezentral zurückgehalten werden. Das Konzept sieht die Ableitung der Niederschlagswassermengen über die das Gebiet gliedernden Grünstrukturen in Richtung der o.g. Geländemulde vor, wo das Wasser innerhalb der Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zurückgehalten wird.

Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße sind nicht vorgesehen.

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros John, Wittlich zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde. Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0

3.5 Erschließung

A) Äußere Erschließung

Das künftige Baugebiet ist durch Anschluß an die L 141 sowie L 49 das regionale Verkehrsnetz angebunden. Für den Anschluß an die L 141 ist die Anlage einer Linksabbiegespur geplant.

B) Innere Erschließung

Es wird Teil eines abgestuften Erschließungssystems

- Haupterschließungsstraße
- Untererschließung
- Rad- und Fußwegen
vorgeschlagen, wobei die einzelnen Erschließungssysteme eine jeweils differenzierte räumliche Ausgestaltung erfahren.

Die Verbindung L 141 / L 49 wird gemäß Ratsbeschluß nicht realisiert. Die Möglichkeit soll jedoch durch Reservierung notwendiger Flächen als Option erhalten bleiben. Die Flächen übernehmen zunächst die Funktion eines in die öffentliche Grünfläche integrierten Rad- und Fußweges.

Die Dimensionierung der Straßen richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85.

Die Straßenführung der geplanten Straßen berücksichtigt Anforderungen einer künftigen baulichen Nutzung bzw. deren Verkehrsaufkommen. Die exakte Aufteilung der

gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest. Die im Plan gezeigte Straßenaufteilung stellt nur eine mögliche Variante als Linieninformation dar.

Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

C) Wirtschaftswege / Fußwege

Wirtschaftswegebeziehungen sollen auch nach Herstellung der Erschließungsanlagen erhalten bleiben. Über die weiterführenden, bestehen bleibenden Wirtschaftswege ist der Anschluß des Gebietes an die Gemarkung gegeben.

3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf NN sowie der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

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

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

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

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Wittlich-Land durch das Ing.-Büro John Wittlich ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zitat Anfang

Die Entwässerung erfolgt im konventionellen Trennsystem.

Auf Grund der steilen Hanglage ist es nicht sinnvoll überall private Rückhaltung und Versickerung vorzuschreiben. Eine Rückhaltung in Zisternen zur Regenwassernutzung ist aber generell möglich und wünschenswert. Die am nördlichen Rand gelegenen Bauparzellen können auch über private Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m² befestigter Fläche zurückhalten und den Überlauf an die öffentlichen Gräben anschließen. Das restliche Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen wird über Teilsickerrohre gesammelt und den zentralen Rückhaltebecken unterhalb des Baugebietes zugeführt. Diese sind so dimensioniert, dass sie 50 l/m² befestigter Fläche zurückhalten können. Die Beckentiefe beträgt 30 – 35 cm. Die einzelnen Bauabschnitte erhalten getrennte Rückhaltungen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Rohre DN 250 zu zwei Pumpwerken, die das Schmutzwasser dann in die Ortskanalisation in der Brunnenstraße und im Schiffweg einleiten. Die Pumpwerke befinden sich im ersten und zweiten Bauabschnitt. Der dritte Bauabschnitt wird an die Kanalisation des zweiten angeschlossen.

Zitat Ende

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Rohrleitung DN 150 als Ringleitung. Die Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgt am Ende des Schiffwegs, in der Brunnenstraße und in der Erlenbacher Straße im Bereich der Zufahrt ins Baugebiet. Im ersten Bauabschnitt ist ein eigenständiger Ringschluss vorhanden. Von diesem Ring zweigen zwei Stichleitungen ab.

Im zweiten und dritten Bauabschnitt kommt für den einzelnen Bauabschnitt kein Ringschluss zustande. Dieser entsteht erst, wenn die beiden südlichen und nördlichen Wendehämmer miteinander verbunden werden. In jedem Bauabschnitt ist dann nur noch jeweils eine kurze Stichleitung vorhanden.

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit dem RWE abgestimmt.

5.4 Telekommunikationsleitungen

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

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 15,7 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt insofern – unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse – eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu. Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Sofern nicht kurzfristig von den Eigentümern Verkaufsbereitschaft an die Ortsgemeinde signalisiert wird, müssen die Bemühungen um eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis als gescheitert angesehen werden. Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann sodann nur noch mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erfolgen.

Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluss vorbehalten.

Die außerhalb des Plangebietes dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Nachfolgende Ausführungen sind als Auszug dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen.

⇒ Im Rahmen der Abwägung aller Belange weichen die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes nur wenig von den **landespflegerischen Anforderungen** ab:

LA 7 Erhalt der vorhandenen (vitalen) Obstbäume und Integration in Freianlagen

Abweichung: städtebauliche Überplanung, keine zeichnerische oder textliche Festsetzung der Bäume

Begründung: landespflegerisch vertretbar, da die Bäume weitgehend abgängig sind)

LA 8 Aufbau raumwirksamer Streuobstwiesen bzw. Hecken in den Randbereichen der geplanten Bebauung zur landschaftsgerechten Einbindung

Abweichung: Im östlichen Randbereich des Plangebietes können keine Ausgleichsflächen an den Rand der Bebauung ausgewiesen werden.

Begründung: Die Flächen konnten trotz Bemühungen der Ortsgemeinde nicht zu einem wirtschaftlich vertretbaren Preis erworben werden. Die erforderlichen Flächen zur Umsetzung der Vollkompensation werden auf externen Flächen umgesetzt, wobei eine Fläche am Rand des Plangebietes liegt, aber nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wird, die andere liegt in räumlicher Nähe.

Innerhalb des Geltungsbereiches können am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes ausreichend **Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt werden.

Als noch fehlende Flächen zur Vollkompensation werden **außerhalb des Geltungsbereiches (extern)** festgesetzt:

weiter Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (landespf. Planungsbeitrag)

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- **Untersuchungserfordernis hinsichtlich Altlasten im Bereich der Gärtnerei.**
Hierzu wurde eine fachtechnische Stellungnahme der SGD eingeholt. Diese Stellungnahme vom 04.05.2004 wurde dem Gemeinderat vollinhaltlich bekannt gegeben. Die SGD hat keine generellen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Der Gemeinderat sieht daher auch keine Notwendigkeit zum jetzigen Zeitpunkt Überprüfungen vorzunehmen.
Er beschließt jedoch, der Anregung insoweit zu entsprechen und im Rahmen der später anstehenden Erschließungsarbeiten im Gärtnereibereich punktuelle Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der SGD Nord durchzuführen. Evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen werden dann vor einer wohnbaulichen Nutzung des Gärtnereigeländes vorgenommen.
- **Anbindung an Wittlicher Straße (zusätzliche Rechtsabbiegespur)**
Die Planung der Anbindung wurde durch den LSV geprüft und grundsätzlich in der jetzigen Form akzeptiert. Da von Seiten der zuständigen Fachbehörde keine diesbezüglichen Änderungen gefordert wurden, besteht für die Ortsgemeinde in diesem Punkt kein Handlungsbedarf
- **Belange der Landwirtschaft**
Die Landwirtschaftskammer wurde im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und hat ausdrücklich keine Bedenken erhoben. Von Seiten des, die Flächen bewirtschaftenden, Betriebes liegt ebenfalls keine Bedenken vor.
Nach Meinung des Rates sind alle planungsrelevanten Belange der Landwirtschaft berücksichtigt
- **Abgrenzung des Plangebietes**
Die Abgrenzung des Plangebietes wurde dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung angepasst. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist der östlichste Teil des Plangebietes dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Dies bedeutet größer 60 dB(A).
Die Ergebnisse der lärmtechn. Untersuchung sind im B-Plan dokumentiert.
Nach dem Vermeidungsgebot sind derartige Flächen von Bebauung mit Wohnnutzung freizuhalten. Nur aufgrund der Tatsache, dass eine Baustelle von der bestehenden Wendeanlage als erschlossen zu betrachten ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diese Fläche ausgedehnt.
Ein Planerfordernis für die Einbeziehung von Flächen die einer Nutzung nicht zugeführt werden können bzw. lediglich als private Grünfläche deklariert werden, ist nicht erkennbar.
- **Lärmschutzgutachten**
Die Änderungen der Anbindung an die Landesstraße sowie die Änderung der Verkehrsführung in Richtung Rivenich sind für das Ergebnis des Lärmgutachten ohne Belang.
Auch bei der jetzt gewählten Anbindung in Form einer Linksabbiegespur ergeben sich nach Rücksprache mit dem Gutachter keine signifikanten Änderungen für die Belastungen des geplanten Baugebietes.
- **Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude**
Ziel war es an dieser Stelle ein Baugebiet für die Errichtung sog. Einfamilienhäuser zu konzipieren. Die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten hat u.a. auch Nachbar schützende Wirkung. Eine pauschale Öffnung der Anzahl der Wohneinheiten würde zu nicht kalkulierbaren Nutzungsmischungen führen. Dies entspricht nicht der angestrebten Zielsetzung. Zudem sind die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen mehrheitlich nicht geeignet größere Stellplatzanlagen aufzunehmen. Im Ergebnis würde dies zu einer nicht gewünschten Versiegelung im Plangebiet führen.
- **Franziskushof**
Bezüglich möglicher Emissionen liegt eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vor und wird im weiteren im Wortlaut wiedergegeben.

nach Ihrer Anfrage haben wir nachfolgend die Emissionssituation des Betriebes Franziskushof und zu erwartende Beeinträchtigungen des Baugebietes „Mühlenborn“ überprüft.

Hierbei sind wir von folgenden Tierbeständen/Stallplätzen ausgegangen:

350 Mastschweine
20 Zuchtsauen
30.000 Junghennen

Zur Beurteilung landwirtschaftlicher Emissionen können die einschlägigen VDI-Richtlinien herangezogen werden. Die VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung-Schweine“ sowie die VDI-Richtlinie 3472 „Emissionsminderung Tierhaltung-Hühner“ können im vorliegenden Fall jedoch nicht angewendet werden, da diese Richtlinien nur zur Beurteilung von spezialisierten Betrieben verwendet werden können. In dem vorliegenden gemischten Betrieb ist eine Abstandsermittlung hiernach nicht möglich.

Aus diesem Grunde haben wir eine Abstandsermittlung durchgeführt nach der VDI-Richtlinie 3474 „Emissionsminderung Tierhaltung“, die gegenwärtig zwar keine Rechtskraft hat, die es andererseits aber ermöglicht, Emissionen aus unterschiedlichen Quellen und unterschiedlichen Tierarten gemeinsam zu berücksichtigen.

Dabei sind wir von folgenden Unterstellungen ausgegangen:

- ganzjährige Stallhaltung
- 3 Emissionsquellen (Hühnerstall, Zuchtsauenstall und Mastschweinestall)
- keine besonderen emissionsmindernde technische Anlagen
- Windrichtung aus Nord-Ost gemäß Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz, Station Trier, in 26% der Jahresstunden (Meteorologischer Faktor: 1,5)
- Ausweisung der Wohnbauflächen als WA-Gebiet
- keine Berücksichtigung der Orographie (Topographische Lage, Bewuchs, Ablenkung der Emissionsströme)

Aufgrund der Lage der Betriebsgebäude haben wir das Mehrquellenverfahren angewendet. Als Ergebnis wird bei diesem Verfahren der Mindestabstand für jedes einzelne Gebäude ermittelt, wobei die Belastung durch die jeweils anderen Gebäude mit einkalkuliert wird.

Bei den aufgeführten Beständen und Bedingungen ist ein Mindestabstand ermittelt:

vom Hühnerstall: 382 m
vom Mastschweinestall: 224 m
vom Zuchtsauenstall: 178 m.

Der erforderliche Abstand wird gemessen vom Mittelpunkt des jeweiligen Gebäudes bis zum Beginn des l. bebaubaren Grundstückes.

Vom Beginn des Wohngebietes bis zum Beginn der ausgedehnten Hofstelle beträgt der Abstand ca. 470 m (vgl. beigefügte Karre). Der Hühnerstall, der den größten Abstand erfordert, befindet sich in ca. 670 m Entfernung vom Beginn des Baugebietes.

Ein Vergleich zwischen den errechneten Mindestabständen und der realen Entfernung zeigt, dass vorliegend nicht mit erheblichen Belästigungen der Wohnbevölkerung durch die Geruchsemissionen des Betriebes Franziskushof zu rechnen ist.

Eventuell notwendige Erweiterungsmaßnahmen in der Viehhaltung sind bis zu einem gewissen Punkt noch möglich.

Die neue Wohnbevölkerung muß jedoch damit rechnen, dass evtl. Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten durch Gülle- und Festmistausbringung und Arbeiten auf den angrenzenden Feldern. Hierdurch können im Einzelfall natürlich Probleme durch Beschwerden der Bevölkerung auftreten. Wir weisen jedoch daraufhin, dass bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis diese Arbeiten auch in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes erlaubt sind.

Durch die v.g. Stellungnahme sind keine Sachverhalte erkennbar die eine Umsetzung des Bebauungsplanes negativ beeinflussen.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

| Art | Masse | EP netto € | GP netto € |
|--|-----------------------|------------|---------------------------|
| 1. Öfftl. Verkehrsfläche | 14.300 m ² | 115 | 1.644.500 |
| 2. Linksabbieger | | | 75.000 |
| 3. Straßenbeleuchtung | 50 Stck | 1.800 | 90.000 |
| 4. Verlegung der Freileitungen | | | 61.000 |
| 5. Schmutzwasserkanal (inkl. HA) | 1.850 m | 235 | 434.750 |
| 6. Pumpleitung | 200 m | 95 | 19.000 |
| 7. Pumpwerke | 2 Stck | 20.300 | 40.600 |
| 8. Regenwasserkanal (inkl. Hausanschlüsse (HA) | 2.250 m | 60 | 135.000 |
| 9. Versickerungsgräben und Mulden, zentr. Versickerungsmaßnahmen | | pauschal | 120.000 |
| 10. Wasserleitung (inkl. HA) | 2.350 m | 100 | 235.000 |
| 11. Ausgleichsmaßnahmen gem. landespfl. Planungsbeitrag | | | 78.991 |
| 12. Gestaltungsmaßnahmen gem. landespfl. Planungsbeitrag | | | 16.075 |
| Summe (Netto) | | rd. | <u>2.949.916 €</u> |

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 12% der Baukosten); MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Kostenangaben:

| | |
|---|----------------|
| - Verkehrsfläche, Beleuchtung (1, 2, 3) | Ing.-Büro John |
| - Verlegung der Freileitung (4) | RWE |
| - Schmutzwasser (5, 6, 7) | Ing.-Büro John |
| - Regenwasser (8, 9) | Ing.-Büro John |
| - Wasserversorgung (10) | Ing.-Büro John |
| - (11 - 12) | Högner |

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

9.0 FLÄCHENBILANZ

| | Σm ² ca. | Σ% ca. |
|---|---------------------|--------|
| Gesamtfläche | 162.066 | 100,0 |
| • öffentliche Verkehrsfläche | 14.545 | 9,0 |
| • Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Wirtschaftswege etc.) | 4.998 | 3,1 |
| • Öffentliche Grünflächen | 6.831 | 4,2 |
| • Private Grünflächen | 6.076 | 3,7 |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und... | 44.499 | 27,5 |
| • Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo-Stationen) | 36 | 0,0 |
| Netto-Bauflächen (Allg. Wohngebiete) | 85.080 | 52,5 |

Hetzerath, den 18.06.....2004

gez.: (s)

...Otmar Misch.....
Ortsbürgermeister