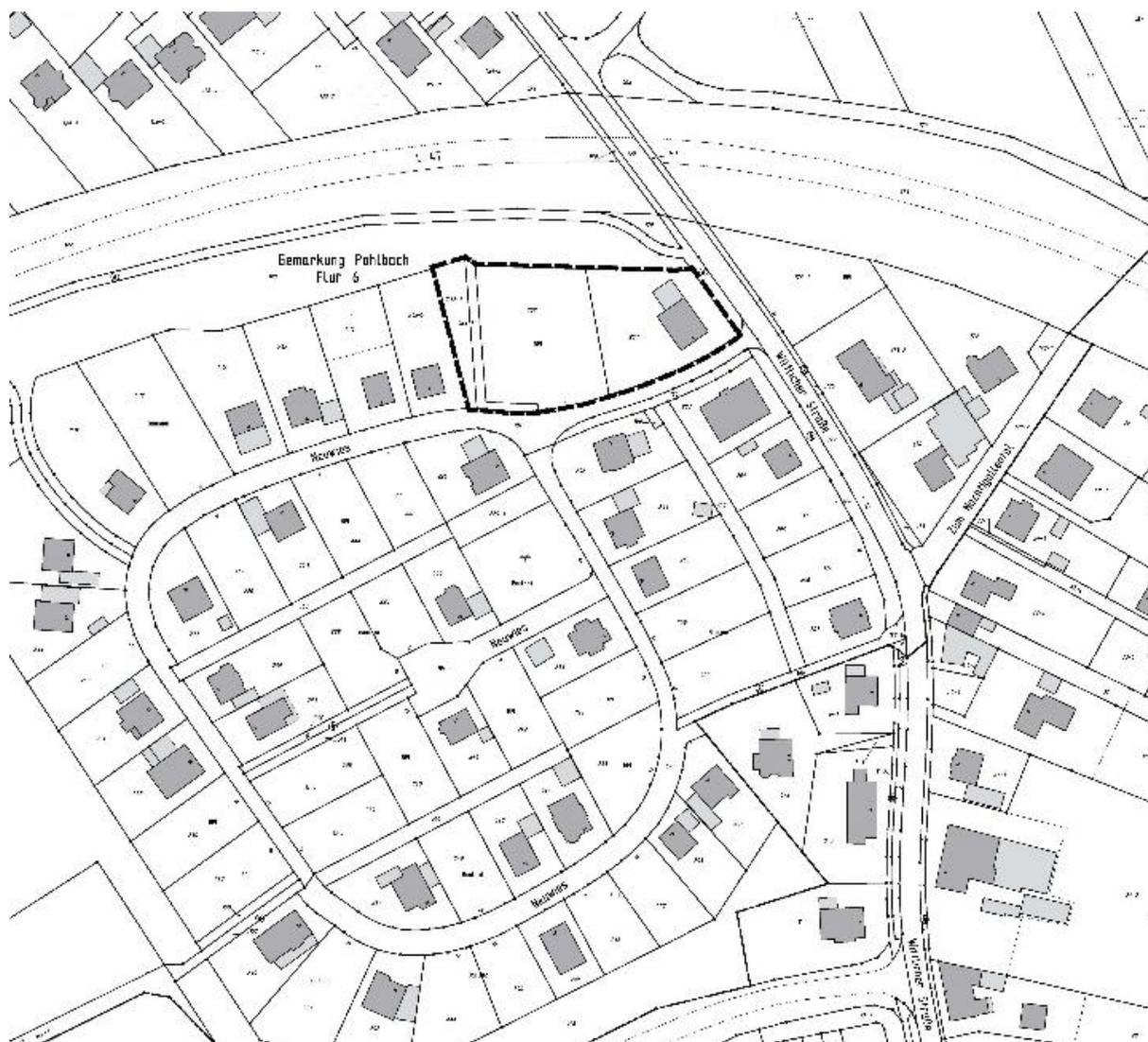


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen Teilgebiet „Neuwies“ – 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	4
2.3. Planungsrechtliche Situation.....	5
2.3.1. Landesentwicklungsprogramm .....	5
2.3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	5
2.3.3. Flächennutzungsplan.....	6
2.3.4. Bebauungspläne.....	6
2.3.5. Fachplanungen.....	6
2.4. Altablagerungen .....	6
<b>3. Planungskonzeption.....</b>	<b>6</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang .....	6
3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen .....	7
3.3. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	7
<b>4. Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
4.2.1. Grundflächenzahl.....	8
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	8
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	9
4.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 9	9
4.2.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	9
4.2.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	12
4.2.7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).....	12
<b>5. Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>12</b>
5.1. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB) .....	12
5.2. Radonpotential .....	13
<b>6. Planungsalternativen .....</b>	<b>14</b>

## **1. Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt**

---

Der Bebauungsplan Neuwies ist nach Beschlussfassung durch den Ortsgemeinderat Klausen am 09.01.2004 bekannt gemacht worden und ist seitdem rechtskräftig.

Der bisherige Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil ein Sondergebiet (SO) vor, welches nie vollzogen wurde und entsprechend der heutigen Ansprüche obsolet ist. Aufgrund der veränderten Planungsziele soll nun die Art der baulichen Nutzung zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebietes geändert werden. Damit wird einerseits die bestehende Wohnnutzung im Süden des SO ergänzt und eine bedarfsorientierte Folgenutzung der Sondergebietsfläche herbeigeführt, da in der Ortsgemeinde Klausen eine große Nachfrage an Wohnbauland besteht. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel eine bestehende unbebaute Lücke innerhalb des Baugebietes aufzufüllen, um das vorhandene Ortsbild einer zu beiden Seiten baulich genutzten und geprägten sowie erschlossenen Fläche weiter zu entwickeln. Es wird keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage (also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“) sondern die kleinräumige Auffüllung einer Ecke im Siedlungsgrundriss des bereits vorhandenen Gebietes durch Wohnbebauung verfolgt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) soll dieser Plan nun in einem Teilbereich geändert werden. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere auch die Nutzbarmachung von Baulücken. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, auf einer Fläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Neuwies“ geschaffen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird nicht erweitert.

Das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden, ebenso wie die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke.

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke befinden sich in Gemeindeeigentum. Vorgesehen ist außerdem das Gebäude Neuwies Hausnummer 2 abzureißen und durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes „Neuwies“ wird von der Änderung insgesamt nicht berührt, da die vorhandene Struktur erhalten bleibt.

Die Planmaßnahmen sind insgesamt also als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Änderungsverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn der § 13a BauGB zielt auf die *„Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“* ab. Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB setzen demnach Maßnahmen fest, die die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder den Umbau vorhandener Ortsteile im Fokus haben. Sie bezwecken damit die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB).
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Wittlicher Straße im Nordosten,
- die Erschließungsstraße Neuwies im Süden,
- Bestandsbebauung im Westen,
- eine öffentliche Grünfläche im Norden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 0,32 ha und erstreckt sich auf dem Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Pohlbach:

#### Flur 6:

Nrn. 183, 201, 202, 213/1

Die Abgrenzung des Plangebiets ist weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2015 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.



Abbildung 1: Änderungsbereich;  
unmaßstäblich

### **2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung**

Der Änderungsbereich ist unbebaut. Die vorher bestehende Bebauung Neuwies 2 wurde zwischenzeitlich beseitigt.

Als Wiesenfläche werden die übrigen Flächen des Änderungsbereiches genutzt. Ein Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Da die Gemeinde Eigentümer, der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen ist, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer im Plangebiet, bezogen auf die gegenwärtige Nutzung. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Im Westen des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben für Regenwasser, dass hierüber in Retentionsmulden geleitet wird. Im Vergleich zur Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Graben weiter westlich, in einem stumpferen Winkel zur Straße Neuwies umgesetzt. Der B-Plan folgt im Rahmen der Änderung dieser vorhandenen baulichen Gegebenheit und stellt die entsprechende Fläche als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung Entwässerung Niederschlagswasser entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dar. Damit die Erschließung des westlichen Teils des allgemeinen Wohngebietes nicht durch den öffentlichen Grünstreifen von der öffentlichen Verkehrsfläche (Neuwies) unterbunden wird, wird der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des künftigen Baugrundstücks belastet. Diese Festsetzung wird seitens der Gemeinde anstelle der Eintragung eines Leitungsrechts zu Gunsten der VG-Werke auf einem privaten Grundstück bevorzugt.

Verkehrlich wird der Planbereich über die Straße „Neuwies“ an die bestehende Ortslage angebunden. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc. erfolgt ebenfalls durch die vorhandene Erschließungsstraße.

Nördlich des Plangebietes, ca. 35 m entfernt, verläuft in Einschnittslage mit einem Niveauunterschied bis zu 9 m die Landesstraße L 47. Östlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, verläuft die L 50 sowie in südlicher Richtung, in einem Abstand von ca. 200 m die Kreisstraße K 51. Entlang der L 47 ist über die Länge des Neubaugebietes „Neuwies“ ein ca. 2,8 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel zur Einbindung der Baugrundstücke ist nicht erforderlich. Diesbezüglich sind Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

## **2.3. Planungsrechtliche Situation**

### **2.3.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Klausen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Landwirtschaft.

Überdies bestehen keine weiteren Darstellungen innerhalb oder im näheren Umfeld des Änderungsbereiches.

### **2.3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROPI 1985) für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Klausen keine zentralörtliche Funktion und ist mit der besonderen Funktion Erholung (E) bezeichnet.

Das Plangebiet selbst ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan als Siedlungsfläche berücksichtigt, deren Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist.

Gemäß dem derzeitigen Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) sind der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen Freizeit/Erholung sowie Wohnen zugesprochen. Die in Rede stehende Fläche ist als Siedlungsfläche Wohnen gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 47, die als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet ist.

### **2.3.3. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist die vom Änderungsbereich erfasste Fläche als Sonderbaufläche dargestellt.

Da ein Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein muss, ist die damalige Planung der Gebietsart auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen worden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Änderung des Plans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird er als Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Künftig wird eine Art der baulichen Nutzung festgesetzt (WA) die sich an die vorhandene Umgebungsbebauung (WA im Süden und Südosten, sowie MI im Westen) sinnvoll anschließt, bzw. vervollständigt. Städtebauliche Nachteile werden sich für die bestehende Nutzung im Teilgebiet „Neuwies“ nicht ergeben. Ebenso sind negative Auswirkungen auf den Änderungsbereich durch die vorhandene Bebauung auszuschließen.

### **2.3.4. Bebauungspläne**

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Neuwies“ aus dem Jahr 2004.

Seinerzeit erfolgte die Festsetzung eines Sondergebietes, in dem. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sonstige Gewerbebetriebe zulässig waren. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt nun eine Anpassung an die kurzfristig angestrebte bedarfsorientierte Nutzung als Wohnbaufläche im Norden des B-Plan-Gebietes. Da kein Bedarf für die zuvor festgesetzten Nutzungen seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgetreten ist, wird die Art der baulichen Nutzung für diesen Teil nun in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, mit dem Ziel eine sinnvolle und bedarfsorientierte Nutzung der Baulücken zu ermöglichen.

### **2.3.5. Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

## **2.4. Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich der Änderung sind nicht bekannt.

## **3. Planungskonzeption**

---

### **3.1. Städtebauliche Konzeption - Änderungsumfang**

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Neuwies“ geschaffen werden. Die obsoletere Festsetzung eines Sondergebietes wird ersetzt. Stattdessen

wird die Möglichkeit bestehen ca. 4 Baugrundstücke für Wohngebäude bereitzustellen. Der hohen Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Klausen wird somit im Zuge einer Nachverdichtung entsprochen.

Des Weiteren erfolgt die Ausweisung des vorhandenen Entwässerungsgrabens auf dem gemeindlichen Grundstück Flur 6, Parzellennr. 213/1 an der westlichen Grenze zum Grundstück Flur 6, Nr. 213/2. Dies entspricht der Anpassung an die Lage in der Örtlichkeit.

Gesonderte Maßnahmen zur Erschließung werden nicht erforderlich, da diese bereits hergestellt ist. Diese Erschließungssituation bleibt weiterhin erhalten. Es werden lediglich neue Hausanschlüsse berücksichtigt.

### **3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 2004 ist ein Umweltbericht erstellt worden. Es erfolgte eine Eingriffsbilanzierung mit entsprechender Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Infolge der Änderung werden - losgelöst von der Änderung der Art der baulichen Nutzung - die Grundzüge der Planung nicht verändert. Es erfolgt keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung, so dass es zu keiner Vergrößerung des Eingriffs kommen wird und keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die grünordnerischen Festsetzungen, die für die Grundstücke im Änderungsbereich getroffen wurden, werden auch künftig gelten. Eine Betrachtung der Umweltbelange ist somit nicht erforderlich.

### **3.3. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde im März 2015 eine schalltechnische Immissionsprognose durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies vorgelegt.

Darin wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen der L 47, L 50 und der K 51 untersucht. In der Untersuchung wurde allerdings von einem Mischgebiet ausgegangen und nicht von einem allgemeinen Wohngebiet.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass im Nahbereich der L 50 Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche gegeben sind.

Bei den Verkehrsgeräuschimmissionen zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) kommt es im Außenwohnbereich, EG und 1. OG im Nahbereich der L 50 (bis in eine Tiefe von ca. 13 m, 15 m bzw. 27 m (Bezug: Straßenmitte)) zu Überschreitungen des Orientierungswertes eines Mischgebietes von 60 dB(A).

Zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) kommt es im EG bis zu einer Tiefe von ca. 27 m zur Straßenmitte zu Überschreitungen; im 1. OG werden die Nachorientierungswerte von 50 dB(A) im nördlichen sowie östlichen Plangebietsbereich überschritten. Außenwohnbereiche sind nach DIN 18005 nur dann zulässig, wenn der Tagesorientierungswert (60 dB(A)) eingehalten ist. Dies ist für die „Außenbereiche“ ab einer Entfernung von ca. 13 m zur Straßenmitte der Fall.

Entsprechend sind schallmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich.

Da die Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, sind niedrigere schalltechnische Orientierungswerte anzunehmen (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) als in einem Mischgebiet (60 dB(A) tage und 50 dB(A) nachts).

Als Abstand zur Wittlicher Straße (L 50), in dem im WA bei den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der BImSchV überschritten werden ergibt sich eine Entfernung von ca. 27 m (Bezug Straßenmitte).

Auf die in der schalltechnischen Immissionsprognose dargestellten Lärmpegelbereiche hat dies allerdings keine Auswirkungen. Das Schallgutachten muss somit nicht geändert werden. Im Bebauungsplan sind lediglich die Bereiche für die Festsetzungen zum Schallschutz weiter in das Gebietsinnere gültig.

#### **4. Begründung der Planinhalte**

---

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebietes an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet soll künftig eine wohnbauliche Entwicklung möglich sein. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich nach § 4 BauNVO.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

###### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauserschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist zulässig.

###### **4.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der maximalen Firsthöhe geregelt.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angabe ist als Höchstmaß zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand innerhalb des südlich gelegenen WA auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen neuer Wohngebäude in das gewachsene Baugebiet „Neuwies“. Ebenso verhindert es eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

#### **4.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Das zweite zulässige Vollgeschosse kann auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

#### **4.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend des Gebietscharakters sind Wohnhäuser in offener Bauweise für den Änderungsbereich vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebietes am Ortsrand. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

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

#### **4.2.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der max. zulässigen Schallwerte im WA sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Zum aktiven Schallschutz ist bereits in nördlicher Richtung zum Plangebiet ein ca. 2,8 m hoher Wall vorhanden. Ein ergänzender Wall in Richtung der L 50 ist aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche des Plangebietes bzw. der geringen Überschreitungen nicht erforderlich. Es werden darum im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen können die Innenwohnräume der künftigen Wohngebäude ausreichend geschützt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen. Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben. Dieser errechnet sich aus der Überlagerung aller Geräuscharten, wie Verkehrslärm und Gewerbelärm (südlich angrenzendes Gewerbegebiet ist berücksichtigt), wobei den Verkehrsgeräuschen ein Zuschlag von 3 dB zugerechnet wird.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant.

Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Im Nahbereich der L 50 ergibt sich gemäß **Abbildung 2**, entsprechend der DIN 4109, der Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 bis 70 dB(A)). Der westliche Plangebietsbereich befindet sich im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 60 bis 65 dB(A)).

Gemäß DIN 4109 sind für geplante Wohngebäude die in der oben aufgeführten Tabelle benannten Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche (hier III und IV sind in der Planurkunde mit römischen Ziffern gekennzeichnet).

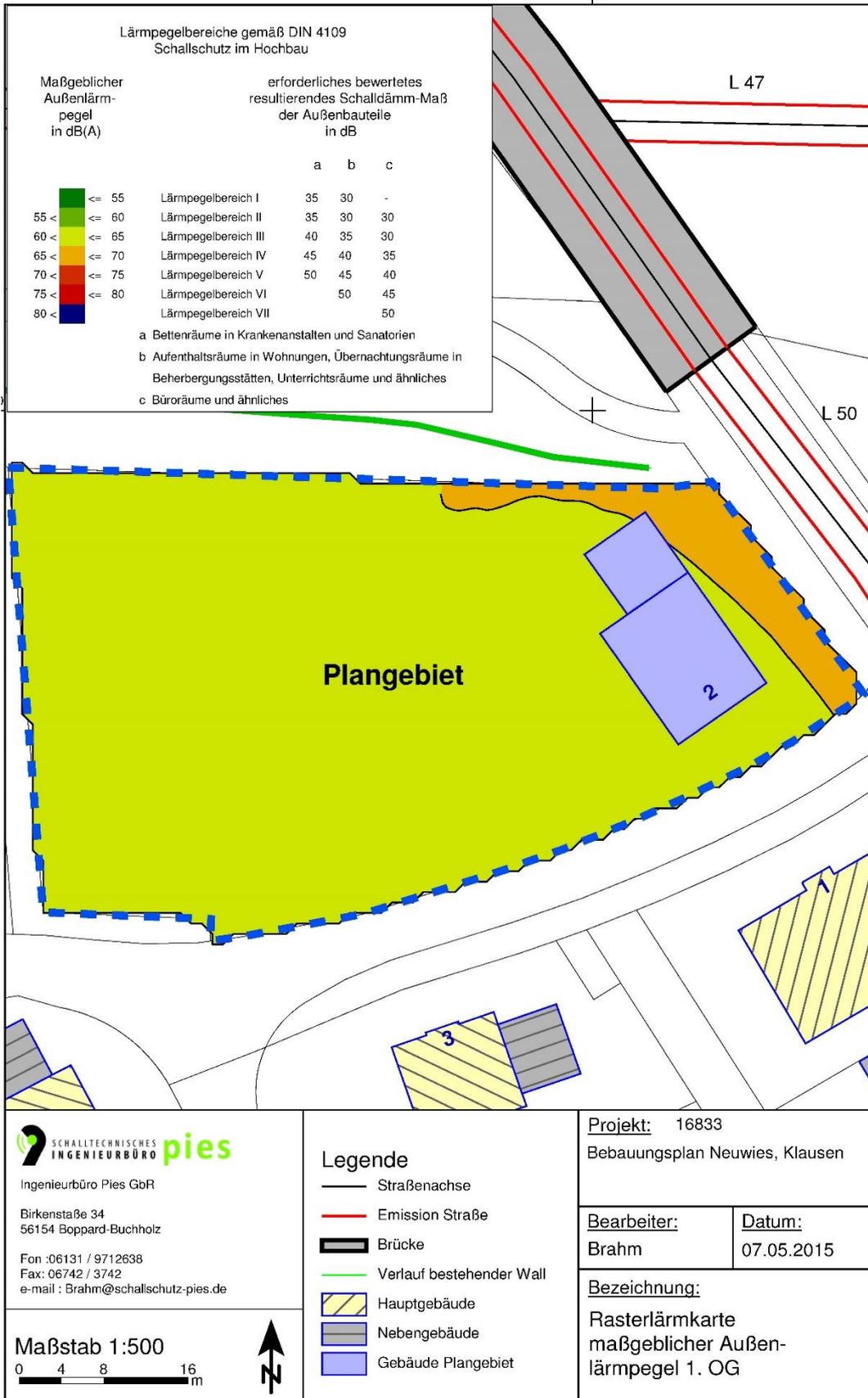


Abbildung 2: Rasterlärmmappe maßgeblicher Außenlärmpegel

#### **4.2.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Durch die Festsetzungen und im Rahmen des Planvollzugs des Ursprungsbebauungsplans vorgenommenen Maßnahmen wird sichergestellt, dass vom dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hinsichtlich der Bepflanzung ist ein Mindestmaß an Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken durchzuführen. Dies wird durch Übernahme der Festsetzung für das Sondergebiet in der 1. Änderung für das allgemeine Wohngebiet beibehalten.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen unter Teil C) zu orientieren.

#### **4.2.7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Zwischen der Erschließungsstraße Neuwies und dem künftigen Grundstück im Westen des allgemeinen Wohngebietes ist die Erreichbarkeit mit Hilfe eines Geh- und Fahrrechts gemäß Planeintrag zugunsten des künftigen Grundstückseigentümers gesichert. Damit erfolgt die Erschließung über die öffentliche Fläche, in der sich der Regenwasserkanal befindet.

Um die Eintragung eines Leitungsrechts auf einem privaten Grundstücksteil zu vermeiden, wurde diese Variante gewählt, wonach das westliche der künftigen Baugrundstücke über die öffentliche Fläche an das örtliche Straßennetz angebunden wird.

Damit der Regenwasserkanal im Fall von baulichen Maßnahmen oder Wartungsarbeiten möglichst einfach freigelegt werden kann, wird die Festsetzung getroffen, dass die Befestigung der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche mit Pflaster oder ähnlichen Belägen erfolgen darf. Dieses kann möglichst einfach aufgenommen und nach Abschluss der Arbeiten wiederverlegt werden.

### **5. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

#### **5.1. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**

Die entsprechenden Bodenverhältnisse im Änderungsbereich mit den zugehörigen charakteristischen Versickerungswerten lassen eine geordnete Versickerung nicht zu und sind daher nicht empfehlenswert. Aus diesem Grund wird die Festsetzung getroffen, dass das anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserzisterne, wahlweise mit Brauchwasserspeicher, zurückgehalten werden soll. Somit erfolgt auf den Grundstücken selbst eine zurückzuhalten von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

Die Rückhaltung muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Die Rückhaltung erhält ferner einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept für die privaten Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen sind, damit das Oberflächenwasser von Beginn an auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden kann.

## 5.2. Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumlufte von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumlufte für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere

Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 Bq/cbm in der Raumluft vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

## **6. Planungsalternativen**

---

Die für die 1. Änderung vorgesehenen Grundstücke liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Neuwies“. Durch die Änderung eines nicht verwerteten Sondergebietes in ein allgemeines Wohngebiet werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung in diesem bisher unbebauten Bereich geschaffen. Es wird somit eine bestehende bauliche Lücke im Teilgebiet „Neuwies“ aufgefüllt.

Im Sinne einer Auffüllung dieser Fläche zwischen einem bebauten Wohngebiet (im Süden und Südosten) und einem Mischgebiet (im Westen) erfolgt eine Arrondierung der Ortslage, die dem

Anspruch der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht, da keine weiteren Außenbereichsflächen mit einer neuen Erschließung in Anspruch genommen werden, sondern die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere die Nutzbarmachung von Baulücken. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder landwirtschaftliche Betriebe werden nicht beeinträchtigt.

Da die beplanten Flächen keiner Bebauung zugeführt wurden, was auf die seinerzeitige Festsetzung eines Sondergebietes für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und sonstige Gewerbebetriebe zurückzuführen ist, soll nun eine Anpassung an den heutigen Bedarf nach Bauland vorgenommen werden. Eine sinnvolle wohnbauliche Nutzung durch Auffüllung im Bereich einer bestehenden Lücke im Ortsgrundriss macht die Betrachtung weiterer Planungsalternativen obsolet.

Klausen, den

(Siegel)

.....  
Alois Meyer  
- Ortsbürgermeister -