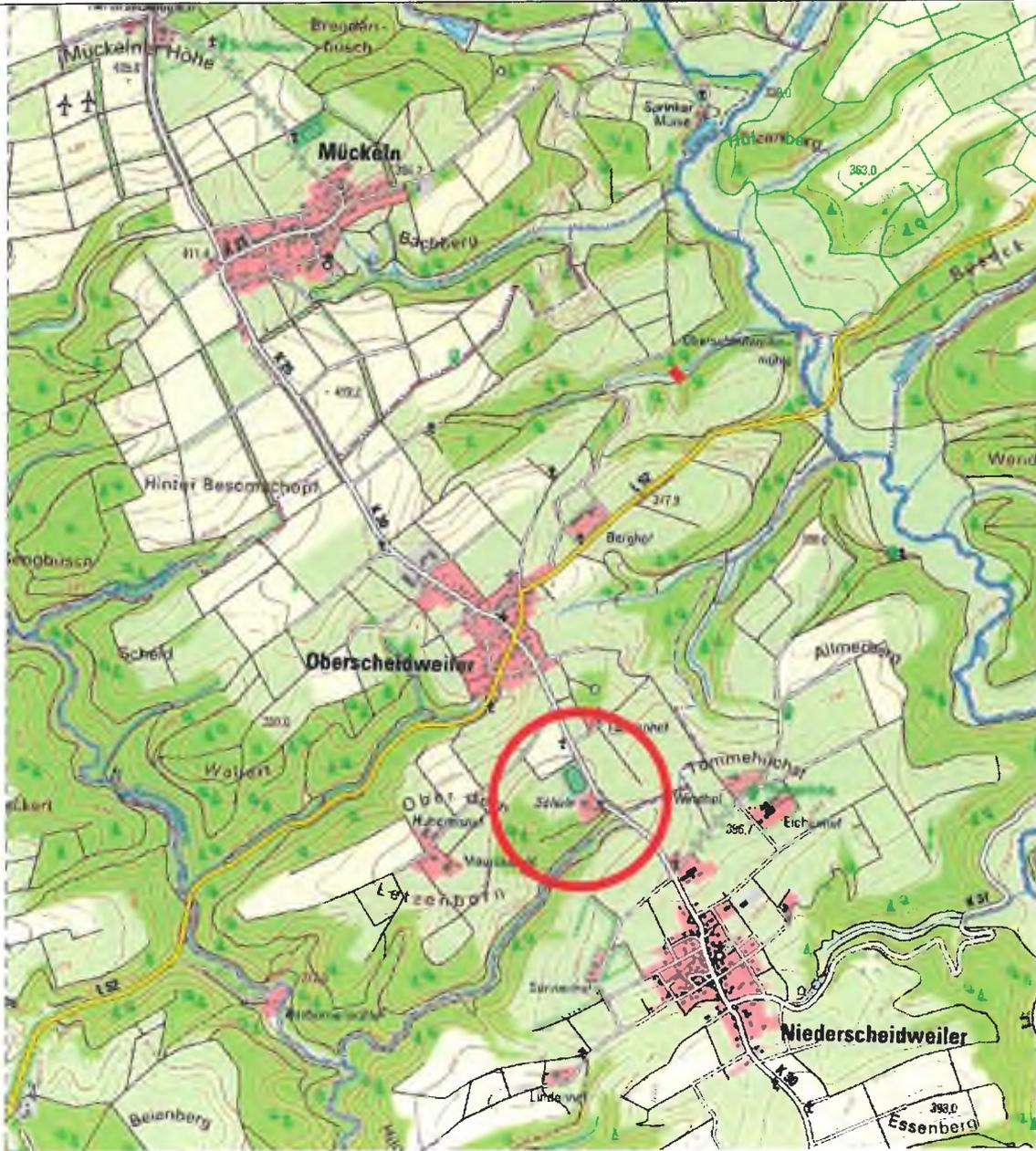


Bebauungsplan der Ortsgemeinde 54533 Oberscheidweiler Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet: Sondergebiet „FERIENWOHNUNGEN“



Bearbeitung durch

Architektur & Ingenieurbüro Simon GbR
Neuflürchen 19 * 54538 Kinderbeuern
Im Viertheil 7 * 54470 Bernkastel-Kues

Ausfertigung für die
Genehmigungsplanung
gem. Satzungsbeschluss vom 18.12.2014

Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0.0	Einleitung	3
1.1.0	Angaben zu den Gemeinden	3
2.0.0	Übergeordnete Planung	3
2.1.0	Regionaler Raumordnungsplan	3
2.2.0	Landes- und Raumplanungen, Schutzgebiete	4
2.3.0	Flächennutzungsplan	4
3.0.0	Ziele des Bebauungsplanes	4
4.0.0	Verfügbarkeit und Abwägung	4
5.0.0	Berücksichtigung fachspezifischer Ziele und Grundsätze	5
5.1.0	Fremdenverkehr, Erholung und Landschaftsbild	5
5.2.0	Bodenschutz und Wasserschutzgebiet	6
6.0.0	Bestandssituation	6
6.1.0	Angaben zum Planungsgebiet, Lage des Planungsgebietes	6
6.2.0	Gelände und Höhenlage / Topographie	6
6.3.0	Bebauung und Anlagen	6
6.4.0	Geltungsbereich / Größe und Abgrenzung	6
7.0.0	Bau- und Nutzungsbeschreibung	7
7.1.0	Bau- und Nutzungskonzept	7
7.2.0	Geschoßigkeit, Trauf- und Höhenentwicklung	7
8.0.0	Städtebauliches Konzept	7
8.1.0	Verkehrskonzept	8
8.2.0	wasserwirtschaftliches Konzept	8
8.3.0	grünordnerisches und Freiflächenkonzept	8
8.4.0	Maßnahmenkatalog	8
9.0.0	Bebauung und Baugestaltung	9
9.1.0	Erläuterungen und Begründungen	11
9.2.0	Festsetzungen Grünordnung / Naturschutz / Umweltschutz	12
10.0.0	Erschließung	14
10.1.0	äußere Erschließung	14
10.2.0	innere Erschließung	15
11.0.0	Ver- und Entsorgung	15
11.1.0	Abwasser Ver- und Entsorgung	15
11.2.0	Niederschlagswasser	15
11.3.0	Stromversorgung	16
12.0.0	Immissionen	16
12.1.0	Immissionen aus dem Verkehr der K30	16
12.2.0	Immissionen Sportplatz	16
13.0.0	Bodenschutz, Sicherung von Wasservorkommen	16
14.0.0	Altlasten	17
15.0.0	Kulturdenkmäler	17
16.0.0	Radonprognose	17
15.0.0	Bodenordnende Maßnahmen	17

1.0.0 Einleitung

Es handelt sich um die **Ausweisung bzw. Umnutzung** einer im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid (jetzt VG Wittlich-Land) ausgewiesenen **Fläche für den Gemeinbedarf**. Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Grundschule und dem Lehrerwohnhaus bebaut.

Die Schulgebäude sind seit einigen Jahren ungenutzt. Das Wohnhaus stand nur noch teilweise in der Nutzung.

Die Eheleute van de Kraats haben das gesamte Anwesen erworben. Der Eigentümer plant in Abstimmung mit der Ortsgemeinde die Umnutzung der Schulgebäude als **Ferienwohnungen**.

Das ehemalige Lehrerwohnhaus soll zukünftig als **Betriebswohnungen** genutzt werden. Ferner sollen sowohl für die betriebliche als auch für die Wohnnutzung noch ein notwendiges **Nebengebäude** für eine Geräteraum- und Garagennutzung errichtet werden.

Die Ortsgemeinde Oberscheidweiler hat für die Umnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als „**Sondergebiet Ferienwohnungen**“ am 13.05.2014 beschlossen.

Im September 2013 hat der Eigentümer einen **Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung** gestellt. Die im Bescheid der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 17.02.2014 dargelegten Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

Ebenso sind die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage vom 29.09. bis 29.10.2014 in der Planung enthalten.

1.1.0 Angaben zur Gemeinde: Lage im Raum / Einwohner / Infrastruktur / Verkehrsanbindung

Die Ortsgemeinde Oberscheidweiler hat ca. **190 Einwohner**.

Die Gemarkung Oberscheidweiler liegt am östlichen Rand der **Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehem. VG Manderscheid)**.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind, wie in den meisten Orten dieser Größenordnung, nur noch auf **wenige Einrichtungen** wie Bürger- und Vereinshaus sowie Feuerwehrhaus beschränkt. Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich im benachbarten Ort Hasborn, hier besteht auch noch eine begrenzte Einkaufsmöglichkeit.

Die **allgemeine Grundversorgung** erfolgt schwerpunktmäßig in der nahe liegenden Kreisstadt **Wittlich**.

Die **verkehrstechnische Anbindung** an das überregionale Verkehrsnetz über die L52 zum Autobahnanschluss A1 (Anschlussstelle Hasborn) ist als **gut** zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist über die K30 an die L52 angeschlossen.

2.0.0 Übergeordnete Planung

2.1.0 Regionaler Raumordnungsplan (Planungsgemeinschaft Trier 1985, Teilfortschreibung 1995)

Im Regionalen Raumordnungsplan 1985 werden der Ortsgemeinde Oberscheidweiler nachfolgende besondere Funktionen zugewiesen:

L = Landwirtschaft

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneu, Stand Jan. 2014) ist für die Ortsgemeinde künftig keine Zuweisung besonderer Funktionen vorgesehen.

2.2.0 Landes- und Raumplanungen, Schutzgebiete

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2008 (**LEP IV**) ist für den Planungsraum ein „**landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz**“ (i. V. mit der beabsichtigten Trinkwasser-Talsperre Sammetbach) festgelegt.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Gebietes mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung lt. **ROP 1985**.

Das Einzugsgebiet der künftigen Trinkwasser-Talsperre Sammetbach ist im ROP Trier (1985) als „**schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser**“ festgelegt. Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung. Im Entwurf ROPneu ist hier künftig die Festlegung eines „**Vorranggebietes für die Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Grundwasserschutz**“ vorgesehen.

2.3.0 Örtliche Planungen, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid (von 2007) als „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ dargestellt.

3.0.0 Ziele des Bebauungsplanes

Nach § 1 Abs. 2 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Oberscheidweiler hat am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Sondergebiet „FERIENWOHNUNGEN“** beschlossen.

Durch den erfolgreichen Verkauf der nicht mehr genutzten Grundschulimmobilie möchte die Ortsgemeinde nunmehr dem Erwerber eine **Nachfolgenutzung** ermöglichen. Hierbei möchte die Ortsgemeinde aber auch, dass bei der geplanten Um- und Folgenutzung sowohl die raumordnerischen als auch die umweltrelevanten Zielsetzungen **Berücksichtigung** finden.

4.0.0 Verfügbarkeit und Abwägung

Das gesamte ehemalige Grundschulwesen wurde von **privaten Investoren** von der Ortsgemeinde Oberscheidweiler gekauft, um es nach den Zielsetzungen des Bebauungsplanes auszubauen.

Abwägung:

Das Plangebiet ist mit einem Schulgebäude und einem Lehrerwohnhaus bebaut. Alle Gebäude sind mittlerweile **leerstehend**.

Es besteht ein **öffentliches Interesse**, dass die Ortsgemeinde zur Erhaltung ihrer Wirtschaftskraft Eigentumswerte erhält bzw. weiter entwickelt. Für die leerstehenden Gebäude sieht die Ortsgemeinde jedoch **keine eigenen Verwendungsmöglichkeiten**. Unter dem Aspekt einer **verträglichen Folgenutzung** hat die Ortsgemeinde sich zum Verkauf des gesamten Anwesens entschlossen.

In der geplanten **Umnutzung des Gebäudebestandes** in ein Sondergebiet „Ferienwohnungen“ mit Betriebswohnungen sehen Orts- und Verbandsgemeinde zum einen eine Stärkung der **strukturschwachen Region** mit einigen zumindest Teilzeitarbeitsplätzen und zum anderen eine **Stärkung der touristischen Infrastruktur** in der Ferienregion Vulkaneifel.

Dies wird letztlich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gerecht.

Die Entwicklung erfolgt aus einer **Bestandsbebauung**. Es werden keine größeren Flächen zusätzlich versiegelt. Die Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen, sind vorhanden und brauchen nur ergänzt zu werden.

5.0.0 Berücksichtigung fachspezifischer Ziele und Grundsätze

Es ist ein **Umweltbericht** gem. BauGB Landesnaturschutzgesetz erstellt. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die weitere Bebauung wird grundsätzlich von den raumordnerischen Zielvorstellungen abgewichen:

- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr
- Vorbehaltsgebiet „Ressourcenschutz, Schwerpunkt Landschaftsbild“

Lt. Landschaftsplan (landespflegerisches Entwicklungskonzept 1998) und gem. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 2007

- Erhalt von Dauergrünland – westlich angrenzend
- Entwicklung von extensivem Dauagrünland (aus Wasserschutzgründen)
- Erhalt von Laubwald – südwestlich angrenzend

Mit der Ausweisung und Umnutzung der vorhandenen Bebauung soll eine **Rechtsgrundlage** geschaffen werden, um Bestandswerte der Ortsgemeinde einer nachhaltigen Nutzung unter Beachtung der **umweltrelevanten Belange** zuführen zu können.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen und abzuwägen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Bei der **Abwägung der umweltrelevanten Zielsetzungen** zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele hat die Ortsgemeinde diesen Entwicklungszielen Rechnung getragen. Hierzu wurden die ermittelten **Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen** berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen sind als Festsetzungen in die Planung aufgenommen und sind als Bestandteil der Planung parallel zu den städtebaulichen Maßnahmen umzusetzen.

5.1.0 Fremdenverkehr, Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt gem. den Festlegungen des ROP in einem **Vorranggebiet für Erholung**. Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt. Die Planung bezieht sich im Wesentlichen auf eine **Umnutzung der bestehenden Bebauung** mit einer kleinflächigen Erweiterung sowie Entwicklungsflächen, die innerhalb des bebauten Grundstücks liegen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Landschaftsbildqualität und der bestehenden Bebauung eine **mittlere Erholungseignung**.

Der entlang der K30 verlaufende Gebietswanderweg (Bildstockwanderweg) liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unbeeinflusst erhalten.

Eine **landschaftliche Einbindung** der Gebäude bzw. des Plangebietes ist nach Osten und Süden durch die angrenzende und geschlossene Waldfläche gegeben.

Nach Westen und Norden ist eine Einbindung durch hochstämmige Laubgehölze und Heckenstrukturen gegeben. Hier sind zur Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und zur **Verbesserung der Einbindung** weitere Begrünungsmaßnahmen durch punktuelle Hecken- und hochstämmige Laubgehölzpflanzungen in der Planung aufgenommen.

Eine **innere Durchgrünung** ist ebenfalls durch vorhandene Gehölzbestände bereits größtenteils gegeben. Hierzu sind im Umweltbericht weitere Ergänzungen geplant.

Es werden keine Infrastrukturen der Freizeit- oder Erholungsnutzung negativ verändert oder für die geplante Umnutzung in Anspruch genommen. Im Gegenteil, die Umnutzung und Erweiterung der Bestandsbebauung in Ferienwohnungen und die notwendigen Betriebswohnungen dürfte zur **Stärkung der touristischen Infrastrukturen** in der Ferienregion Manderscheid / Vulkaneifel beitragen.

5.2.0 Bodenschutz und Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorgesehenen **Wasserschutzgebietes „Sammetbach“**, Schutzzone II.

Das Plangebiet ist **vorgeprägt** durch seine Bestandsbebauung und Freiflächenversiegelung. Die Planung sieht nur eine **geringe Zusatzversiegelung** vor.

Des Weiteren ist vorgesehen, alle Niederschlagswässer aus den versiegelten Flächen wie: Wege, Parkplätze etc. in **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen und breitflächig in die Grünflächen abzuleiten.

Die Niederschlagswässer aus Dachflächen sollen ebenfalls größtenteils, wie im Entwässerungskonzept dargestellt, zur **Versickerung** gebracht werden.

Aufgrund der vorgenannten Erläuterung und Bewirtschaftung der Niederschlagswässer dürfte ein **angemessener Beitrag** zur Wiederherstellung des **wasserwirtschaftlichen Gleichgewichtes** und zum Bodenschutz gewährleistet werden. Das Entwässerungskonzept ist im Bebauungsplan eingearbeitet.

6.0.0 Bestandssituation

6.1.0 Angaben zum Planungsgebiet, Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am **Südostrand der Ortsgemeinde Oberscheidweiler**, an der Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Niederscheidweiler.

Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, **ehemalige Grundschule mit Lehrerwohnhaus** der Ortsgemeinden Ober- und Niederscheidweiler.

6.2.0 Gelände und Höhenlage / Topographie

Das Plangebiet besteht aus einem kleinen, fast ebenen **Plateaubereich** in einer Höhenlage von ca. 375,00 m ü.NHN.

Das Gebiet ist im Süden und Westen zweiseitig von Mischwaldflächen umschlossen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die vorbeiführende K30 und im Norden an die Flächen des Sportplatzes.

6.3.0 Bebauung und Anlagen

Das Plangebiet ist mit dem ehemaligen **Grundschulgebäude und dem Lehrerwohnhaus** bebaut. Die Gebäude bleiben im Wesentlichen erhalten und sind in die Umnutzung voll einbezogen.

6.4.0 Geltungsbereich / Größe und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine **gesamte Fläche von ca. 1,00 ha**, in der **Gemarkung Oberscheidweiler, Flur 6, Flurstück 20/1**.

Der **Planungs- und Geltungsbereich** ist mit einer 3 mm breiten unterbrochenen Linie abgegrenzt.

Das Plangebiet grenzt:

- im Südosten an den Wirtschaftsweg Parz.Nr. 48 in Flur 6
- Im Westen an den Wirtschaftsweg Parz.Nr. 45 in Flur 6
- Im Norden an das Sportplatzflurstück, Nr. 18 und Nr. 44 in Flur 6
- Im Osten an die K30 in Flur 5 und das Flurstück Nr. 19 in Flur 6 (bebaut mit Heiligenhäuschen)

7.0.0 Bau- und Nutzungsbeschreibung

7.1.0 Bau- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird, wie im vereinfachten raumordnerischem Bescheid vom 17.02.2014 dargelegt, als: „**Sondergebiet Erholung / Ferienwohnungen**“ ausgewiesen.
Die Nutzung erfolgt gem. **§ 10 Baunutzungsverordnung**.

Die Planung umfasst:

Umnutzung, Umbau sowie Erweiterungsmöglichkeit des ehemaligen Grundschulgebäudes zu Ferienwohnungen und des ehem. Lehrerwohnhauses zu Betriebswohnungen, sowie die Errichtung eines Nebengebäudes für Geräte und Garagennutzung.

Die Nutzungsänderung umfasst folgende Planung:

- I. Umbau, Erweiterung und Aufstockung des ehemaligen Schulgebäudes zu ca. 10 Ferienwohnungen
- II. Umbau und Aufstockung des ehemaligen 2-Familien Lehrerwohnhauses als 2-Familienwohnhaus für Betriebswohnungen
- III. Errichtung eines Nebengebäudes für Garagen und Geräte

Die einzelnen Plan- und Nutzungsbereiche sind mit einer **Baugrenze** festgesetzt. Diese Baugrenzen sollen einerseits eine klare Abgrenzung um die Bestandsbebauung und deren Umnutzung festlegen, andererseits aber auch noch den **angemessenen Entwicklungsfreiraum** für Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der vorgenannten Bebauung zulassen.

7.2.0 Geschossigkeit, Trauf- und Höhenentwicklung

Die **Geschossigkeit** ist wie folgt festgesetzt:

Plangebiet I und II: 2 Vollgeschosse
Plangebiet III: 1-geschossige Bauweise

Die **Höhenentwicklung ist bedarfsgerecht** im Planbereich I und II für die zeitgemäße Entwicklung von Ferienwohnungen sowie 2 Betriebswohnungen mit einer 2-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Diese Bauweise ermöglicht einerseits die Umnutzung und den Umbau des ehem. Lehrerwohnhauses zu zwei Betriebswohnungen und andererseits auch den Ausbau des ehem. Schulgebäudes zu einer unter **wirtschaftlichen Kriterien** zu führenden Ferienwohnanlage mit ca. 10 Wohneinheiten.

Bei dieser Bauweise und Höhenentwicklung dürfte zudem durch die teils umfangreich vorhandenen sowie zu ergänzenden Grüneinbindungen eine standortverträgliche **Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung** gegeben sein.

8.0.0 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes ist schwerpunktmäßig auf die **Umnutzung und Erweiterung** der vorhandenen Bausubstanz abgestimmt, mit dem Ziel aus dem bestehenden Schulgebäude Ferienwohnungen und aus dem ehemaligen Lehrerwohnhaus Betriebswohnungen möglichst störungsfrei zu entwickeln.

Die notwendigen **Stellplätze** sind am nordwestlichen Planungsrand, im Einfahrtsbereich von der K30, geplant.

Die durch das geplante Gerätehaus und die Bestandsbebauung entstehende **Innenhofsituation** soll möglichst von Verkehr freigehalten werden.

8.1.0 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet ist **kein** umfangreiches, **neues Verkehrskonzept** erforderlich.

Die **äußere Erschließung** erfolgt wie bisher von der Kreisstraße **K30**. Hier ist jedoch der Hinweis des LBM - Landesbetrieb Mobilität Trier - vom 18.10.2013 zu beachten. Nach **örtlicher Verkehrsbeobachtung**, zusammen mit Vertretern der Straßenmeisterei Manderscheid, wird empfohlen, die bisherige Zufahrt zum Plangebiet in die Planung zu übernehmen. Die Verkehrsbeobachtung hat gezeigt, dass von der jetzigen Zufahrt (höchster Punkt im Anbindungsbereich), vor allem der von Niederscheidweiler kommende Verkehr, bis in die Mulde hinein am weitesten einsehbar ist.

Das **innere Verkehrskonzept** ist mit befestigten Flächen auf die einzelnen Nutzungsbereiche wie Wohnen, Ferienwohnungen, Geräte- und Garagennutzung sowie der Stellplatzerschließung abgestimmt.

Das **Stellplatzkonzept** (Anzahl) ist für die 2 Betriebswohnungen und die ca. 10 geplanten Ferienwohnungen einschl. der Besucherstellplätze gem. LBO ausgelegt.

8.2.0 Wasserwirtschaftliches Konzept

Abwässer: Die Gebäude sind an den öffentlichen Abwasserkanal (Mischsystem) der Ortsgemeinden Ober- und Niederscheidweiler angeschlossen.

Niederschlagswässer: Die Niederschlagswässer der Bestandsbebauung sind an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das geplante Entwässerungskonzept sieht vor, dass möglichst alle Niederschlagswässer aus den befestigten Flächen (Wege- u. Dachflächen) entweder breitflächig in den Grünzonen **zur Versickerung gebracht werden** bzw. in Sammel- und Sickergräben zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden. In Einzelfällen ist ein gedrosselter Notüberlauf in den Mischwasserkanal möglich.

8.3.0 grünordnerisches und Freiflächenkonzept

Zur **Minimierung** und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Plangebiet Hinweise und Festsetzungen getroffen.

- Erhaltung der Waldrandzone, vor allem alle Laubgehölze am Süd-Südostrand
- Erhaltung der einzelnen Laubbaumgehölze und Heckenstrukturen
- Ergänzung der vorhandenen Randeingrünung am Nordwest- und Nordostrand mit heimischen Laubgehölzen
- Minimierung von befestigten Flächen außerhalb der notwendigen Bau-, Wege- und Stellplatzflächen
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen
- Sonstige Freiflächen sind als Grünflächen (Wiesennutzung) zu unterhalten
- Für die innere Durchgrünung und Einbindung der Stellplätze sind gem. den Festsetzungen hochstämmige Laubgehölze zu pflanzen

8.4.0 Maßnahmenkatalog

- Schmutzwasserentsorgung (Ergänzungsanlagen)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Begrünungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: da es sich hier um eine Maßnahme eines **privaten Investors** handelt, sind alle anstehenden Ver- und Entsorgungs- sowie Erschließungsanlagen und die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen lt. **Vertrag** vom jeweiligen Investor zu tätigen.

9.0.0 Bebauung und Baugestaltung
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauBG

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG

1.1 Art der baulichen Nutzung nach BauNVO §§ 1+10		1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO			
SO Sondergebiete die der Erholung dienen § 10 BauNVO Ferienwohnungen		Grundflächen-	Geschossfl.-	Zahl der Baumassen-	
		zahl	zahl	Vollgesch.	zahl (BMZ)
	Teilbereich I+II:	0.4	0.8	II	----
	Teilbereich III:	0.8	----	----	5

2. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zur Herstellung von Ferienwohnungen, einem 2-Familienwohnhaus als Betriebswohnung sowie einem Nebengebäude innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen.

3. Höhenlage:

3.1 Teilbereich I:

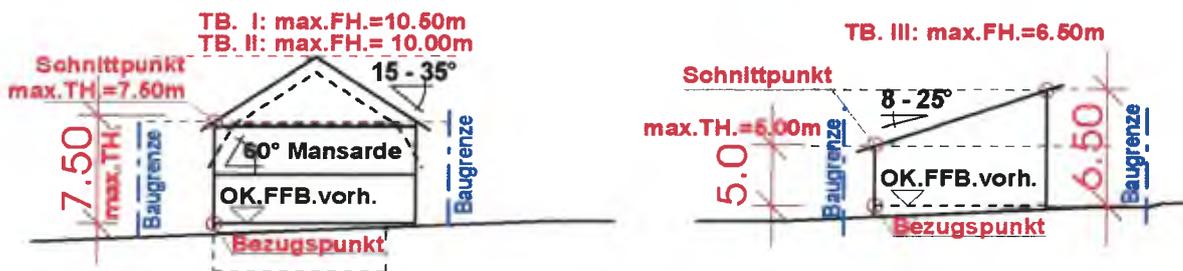
Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Schulgebäudeecke ab OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachhaut mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.

3.2 Teilbereich II:

Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Wohnhausecke ab OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachhaut mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.

3.3 Teilbereich III:

Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt hintere Baugrenze ab OK vorhandener Fußboden Wohnhaus (wie Teilbereich II) mit max. 5,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.



4. Die Bestandsbebauung (KG und EG) ist bei der Umnutzung, soweit technisch möglich, zu erhalten. Ein kompletter Abriss ist nicht zulässig.

II. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1. Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Zur weiteren Verbesserung der landschaftlichen Einbindung und Verringerung der Einsehbarkeit werden nordöstlich des ehemaligen Schulgebäudes zusätzlich neue Baumpflanzungen festgesetzt.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO

1. Dachform: geneigte Dächer
Dachneigung Teilbereiche I und II: 15 – 35°, Mansarddächer 30 - 60°
Teilbereich III: 8 – 25° = Nebengebäude
2. Dachflächen und Gebäudeaußenflächen:
Es dürfen keine glasierten und reflektierenden Materialien für die Eindeckung verwendet werden.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Die Rahmengestaltung muss den dunklen Modulfarben angepasst werden. Glänzende Natur-Alurahmen in Eloxal-E6/EV1 sind nicht zulässig.
3. Einfriedungen: mit Mauersockel von max. 1,00 m Höhe und Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m sowie Hecken standortgerechter Laubgehölze.

V. Weitere Festsetzungen

1. Die Erschließung muss ausschließlich über die im Plan mit Zufahrt gekennzeichnete Einmündung zur K30 erfolgen.
Das Grundstück ist außer der Zufahrt entlang der K30 einzuzäunen.
2. Der Anschluss an die K30 muss entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-K1 erfolgen.
3. Die Zufahrtsstraße ist mind. auf einer Länge von 15 m und einer Mindestbreite von 3,50 m zu befestigen. Die Anbindung ist auf Straßenniveau anzupassen. Die Aufstellfläche von ca. 5,00 – 6,00 m ist mit einem max. Gefälle von 5% zum Grundstück anzulegen.

VI. Flächen die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

- das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist gem. dem im Plan dargestellten Entwässerungskonzept mit Rückhalte- und Sickermuldengräben am südwestlichen Planungsrand einzuleiten, zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
- das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mind. 50 l/m² befestigter Fläche betragen
- ein Notüberlauf kann als breitflächiger Überlauf mit Versickerung in die angrenzenden Oberbodenschichten des Flurstückes erfolgen, bei Bedarf ist auch ein gedrosselter Überlauf in den Mischwasserkanal möglich.

HINWEISE:

- **Wasserwirtschaft:**
es können auch private Stau- und Rückhalteanlagen errichtet werden. Deren Brauchwassernutzung kann im außerhäuslichen Bereich, z. B. für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet werden.
Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung und der einschlägigen Satzung der Verbandsgemeinde Manderscheid zu beachten.
- **innere Erschließung:**
die vorhandene Zufahrt zum Sportplatzgelände über die Grünfläche muss erhalten bleiben
- **Lärmeinwirkung:**
Mit Vorlage des Bauantrags ist vom jeweiligen Antragsteller ein Lärmgutachten vorzulegen.

9.1.0 Erläuterungen und Begründungen zu den bauplanungs- und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Sowohl die bauplanungs- als auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen einerseits einer **geordneten städtebaulichen Umnutzung** der Bestandsbebauung Rechnung tragen, aber andererseits auch dazu dienen das sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein zeitgemäßes Sondergebiet Ferienwohnungen mit Betriebswohnungen und einem notwendigen Gerätehaus entwickeln kann.

Die Festsetzungen sollen aber auch die **Vorgaben der Raumordnung und Zielsetzungen des Natur- und Landschaftsschutzes**, vor allem im Bereich Erholung und Tourismus sowie Landschaftsbild und Bodennutzung, Rechnung tragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und **Ausweisung als Sondergebiet „Ferienwohnungen“**: Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungen des ROP in einem Vorranggebiet für Erholung. Das Plangebiet ist **vorgeprägt durch seine Bebauung** (ehemalige Grundschule mit Lehrerwohnhaus). Durch die Umnutzung der leerstehenden Gebäude zu Ferienwohnungen (unter Beachtung des Landschaftsbildes) dürfte diese Bebauung auch den Zielen der Raumordnung gerecht werden und zur Verbesserung und dem weiteren Ausbau der **touristischen Infrastruktur** beitragen.

Geschossigkeit / Höhenentwicklung:

Die Höhenentwicklung der festgesetzten Bebauung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen) ist im Zusammenhang mit der Bauweise prägend für die **Wahrnehmung der geplanten Bebauung**. Diese liegt in unmittelbarer Nähe zwischen den beiden Ortslagen Ober- und Niederscheidweiler, als Gebäudegruppe im Außenbereich.

Die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhen sind als **Obergrenze** festgesetzt. Die im Blickfeld wahrnehmbare Ortsbebauung und die der umliegenden Gehöfte in ca. 277,00 - 566,00 m Entfernung besteht im Wesentlichen auch aus einer 2-geschossigen Bebauung mit Steildächern.

Um eine wirtschaftlich nutzbare Bebauung für das Sondergebiet zu erhalten, ist zustimmend auch im raumordnerischen Bescheid eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit geneigten Dächern soll sich im Erscheinungsbild der Höhen- und Dachlandschaft der regionalen Bebauung anpassen und wurde von der Bebauung der Ortsrandlagen von Ober- und Niederscheidweiler sowie der plangebietsnahen Umgebungsbebauung (Außenbereichshöfe und Forsthaus) abgeleitet. Die örtlich überprüften Firsthöhen der Umgebungsbebauung ergeben sich wie folgt:

Hubertushof:	Wohngebäude ca. 9,50 m Wirtschaftsgebäude ca. 10,20 m
Tannenhof und Windhof:	Wohngebäude ca. 9,40 m Wirtschaftsgebäude ca. 10,50 m
Forsthaus:	ca. 10,60 m
Südostrand Obersch.w.:	Firsthöhen von ca. 10,50 - 11,00 m
Randbebauung Niedersch.w.:	Firsthöhen von ca. 9,00 - 10,50 m

Die Bezugshöhe der EG-Böden ehem. Schule liegt ca. 1,32 m tiefer, als das Wohngebäude. Die vorh. Geschosshöhe der ehem. Schule ist mit ca. 3,50 m ca. 0,70 m höher als eine Wohnhausgeschosshöhe. Diese Fakten wurden bei der Festlegung der unterschiedlichen Gebäude- und Firsthöhen mit berücksichtigt.

Diese konstruktiv unterschiedliche Höhenfestsetzung hebt sich in der Total-Firsthöhe über Gelände wieder auf, da das Wohnhaus OKF EG ca. 1,32 m höher steht als das ehem. Schulgebäude. Bei der Höhendifferenz von 0,50 m liegt somit das Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,50 m noch 0,40 m tiefer im Gelände als das Wohnhaus mit 10,00 m Firsthöhe.

Bei der Festlegung der max. Firsthöhen ist auch der notwendige Planungsspielraum für die einzelnen Eindeckungsarten wie z. B. Ziegel oder Schiefer entsprechend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde auch die max. Dachneigung auf 15-35° festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in einer leichten Vertiefung in einer Waldrandzone auf ca. 370 m ü.NN.

Die umliegenden Gehöfte liegen wesentlich höher, z.B:

Windhof: ca. 395 m ü.NHN

Tannenhof: ca. 380 m ü.NHN

Hubertushof: ca. 385 m ü.NHN

Forsthaus: ca. 391 m ü.NHN

Für die direkte Umgebungsbebauung des Plangebietes ergibt sich hieraus eine wesentlich stärkere Wahrnehmung in der Fernwirksamkeit, als für das Plangebiet selber bei etwa gleichen Firsthöhen, auch durch seine natürliche Einbindung, die in der Höhe größtenteils weit über die geplante Bebauung hinausragt.

Die geplante Bebauung mit den vorgenannten Firsthöhen stellt durch Standort und Einbindung sowohl vom Landschaftsbild als auch von der Fernwirksamkeit (die nur von einem Punkt gegeben ist) einen nicht erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Gemäß der vorgenannten Begründung wird die Firsthöhe im Planbereich I auf 10,50 m und im Planbereich II auf 10,00 m festgesetzt.

Dachformen:

Die Dachformen der vorhandenen **Bestandsbebauung** und der unweit entfernten Altortsbebauung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude zeigen eine Vielfalt an Dachformen, wie z. B. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, aber auch vereinzelt Zelt- und Pultdächer mit Dachneigungen von 10-45°.

Im Plangebiet wurden für alle Planbereiche aus der vor abgeleiteten Vielfalt der Dachformen **geneigte Dächer von 10-45°** festgesetzt.

In der Gestaltung ist aber auch die Möglichkeit einer Mansarddachkonstruktion festgesetzt, die jedoch nur innerhalb der 2-Geschossigkeit zulässig ist.

Hiermit kann das zweite Geschoss auch in Form eines Mansarddaches, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen, entwickelt werden (siehe Querprofile).

Dacheindeckung / Farbgebung:

Auch die **Dacheindeckung** ist in beiden Ortslagen sehr **vielfältig**. In der Farbgebung finden sich schieferfarbene, rot-braune, sowie Metalleindeckungen. Die Dacheindeckung der Bestandsbebauung im Plangebiet besteht aus rot-braunen Ziegeln.

Abgeleitet aus dieser vielfältigen Farbgebung wurden **keine zwingende Farbgestaltung** oder Materialien festgelegt. Bei der freien Farbgebung wurde lediglich die **Einschränkung „keine Materialien mit glasierter und reflektierender Oberfläche“** vorgenommen. Diese einschränkende Festsetzung soll zur Eingriffsminimierung der Fernwirkung in Bezug auf das Landschaftsbild beitragen.

9.2.0 Festsetzungen Grünordnung / Naturschutz / Umweltschutz

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzung/Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. Die zur **Erhaltung** festgesetzten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Gefährdung während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängigkeit, vom Baum ausgehender Gefährdung für Personen oder Sachen kann von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist spätestens nach 1 Jahr eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm).
2. Für jeden vierten oberirdischen **Stellplatz** ist ein heimischer Laubbaum (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A und B wird empfohlen.

3. Als **Mindestbepflanzung** wird die Anpflanzung eines heimischen Laubbaums lt. Pflanzliste A oder B je volle 800 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Die zeichnerisch im B-Plan festgesetzten Neuanpflanzungen sind hierauf anrechenbar. Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Einzug ins Gebäude vollständig durchgeführt sein.
4. Nadelgehölzhecken zur **Grundstückseinfriedung** sind nicht zulässig.
5. Garagenvorflächen, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, Schotterrasen, Rasensteine, wassergebundene Decke etc.) auszuführen.
6. Die Dachfläche des neu geplanten Nebengebäudes im Bereich des SO-Gebietes III ist mit einer extensiven **Dachbegrünung** zu versehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Die am Grundstücksrand festgelegte **Rückhalte- und Versickerungsmulde** ist naturnah als Rasen- oder Wiesenmulde mit möglichst geringer talseitiger Anschüttung auszubilden. Zur Einfriedung sind Laubgehölze gem. Pflanzliste B und C zu verwenden. Nachpflanzungen für abgängige Gehölze innerhalb eines Jahres.

Hinweise und Empfehlungen

1. Regenwasserrückhaltung und -nutzung
Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des auf den Grundstücksflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) wird empfohlen,
 - dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z.B. Rasenmulden) für eine Versickerung durch die belebte Bodenzone oder
 - Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss anzulegen.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgezeigten technischen Regeln zu beachten. Es ist ein Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² vollversiegelter Fläche nachzuweisen. Die Mulden und Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, der überschüssiges Niederschlagswasser leitungsgebunden in das öffentliche Entwässerungssystem ableitet.
2. Baugrundbeschaffenheit / Gründungen / Kellerabdichtung
Aufgrund der topographischen Situation und der Bodenverhältnisse im Plangebiet kann das Auftreten von Grund- oder Stauwasser bzw. Hang- oder Sickerwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird dem Grundstückseigentümer daher empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugrube, zur Baugrundbeschaffenheit und zu den erforderlichen Gründungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Bei Errichtung von Kellern ist ggf. eine Sicherung gegen drückendes Wasser erforderlich (vgl. DIN 18195).
3. Radonpotenzial
Im Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Zeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind grundsätzlich zu empfehlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
4. Grenzabstände für Pflanzen
Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

5. Oberboden
Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.
6. Artenschutz
Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen generell nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erfolgen. Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
7. Gehölzliste / Pflanzliste
Im Plangebiet sind beispielsweise die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:
 - A. Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
 - B. Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)	
 - C. Gehölzpflanzungen
(Mindestanforderung: Sträucher 2-3 x verpflanzt, > 60/100 cm)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
 - D. Wand- bzw. Mauerbegrünung

Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Efeu	Hedera helix
Geißblattarten	Lonicera spec.
Kletterrosen	Rosa spec.

10.0.0 Erschließung

10.1.0 äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes sollte an der Nordseite im **Bereich der bestehenden Zufahrt** von der K30 auch weiterhin angelegt werden (siehe auch Hinweise in Kap. 8.1.0 Verkehrskonzept). Zur Verbesserung der Sicht von der Einfahrt in die in Richtung Niederscheidweiler führende Mulde der K30 sollte, auch im Hinblick auf die durchgeführte Erneuerung der Fahrbahndecke der K30, die Einmündungsstandfläche auf mind. 5,00 – 6,00 m Länge mit ca. 5% Neigung zum Grundstück auf das neue **Straßenniveau angehoben werden**.

Der Anschluss an die K30 muss entsprechenden den Richtlinien für die Anlage von Straßen **RAS – K 1**, erfolgen. Die Einfahrtsradien müssen $\geq 8,00$ m ausgebildet werden. Die Zufahrtsstraße ist mindestens auf einer Länge von 15,00 m und einer Mindestbreite von 3,50 m zu befestigen.

Die Zufahrt stellt lt. Aussage der LBM vom 16. Oktober 2013 eine Sondernutzung dar, die der **Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Trier** bedarf. Diese ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigung mit zu beantragen. Der LBM ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Außer der Zufahrt ist das Grundstück entlang der K30 einzufrieden.

Dem Straßeneigentum dürfen keine Ab- und Regenwässer zugeführt werden.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungen entlang der K30 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) einzuhalten und mit der Straßenmeisterei Manderscheid abzustimmen.

Die Bauverbotszone von 15 m zur freien Strecke der K30 ist, gem. §22 Abs.1 Nr.1 Landesstraßengesetz (LStrG) einzuhalten. Dies gilt, gem. §24 LStrG auch für Werbeanlagen.

10.2.0 innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist einschl. der Zufahrt zur K30 vom jeweiligen Grundstückseigentümer / Investor nach Bedarf auszubauen.

Die inneren Erschließungsflächen sind auf die einzelnen Nutzungsbereiche abgestimmt.

Es werden die **erforderlichen Stellplätze** für die Ferien- und Betriebswohnungen angelegt.

Die Flächen der **inneren Zufahrtswege** werden mit Betonsteinpflaster befestigt, die Stellplätze mit wassergebundener Sanddecke, Schotterbelag oder offenporigem Fugenpflaster.

Nach Vereinbarung der Ortsgemeinde mit dem Investor muss die **Zufahrtsmöglichkeit zum Sportplatz** über die jetzige Zufahrt von der K30 über die Grünfläche erhalten bleiben.

11.0.0 Ver- und Entsorgung

11.1.0 Wasser- und Abwasser- und -entsorgung

Das Plangebiet bzw. die Bestandsbebauung ist an das **öffentliche Wasserleitungsnetz** angeschlossen.

Die Abwässer aus den Gebäuden sind an die **öffentlichen Abwasseranlagen** (Mischsystem) der Orte Ober- und Niederscheidweiler angeschlossen. Änderungen und Ergänzungen sind im Bauantrag darzustellen.

11.2.0 Niederschlagswasser

Zurzeit sind die Regenwässer aus der Dachentwässerung an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das geplante Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung aus der Nutzungsänderung sieht vor, dass möglichst alle Niederschlagswässer aus den Dach- sowie befestigten Freiflächen entweder breitflächig in **Grünzonen zur Versickerung** gebracht werden bzw. in den im Plan dargestellten **Sammel-Sickergräben** zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Bei Erfordernis ist auch ein **gedrosselter Notüberlauf** bei Anlegung von Zisternen in das vorhandene Mischwasser-Kanalsystem möglich.

Zu dieser zentralen Rückhaltung und Versickerung der Niederschlagswässer können auch auf den Baugrundstücken unter- und oberirdische Stauräume angelegt werden und zur **Brauchwassernutzung** im außerhäußlichen Bereich, vor allem für die Garten- und Grünflächenbewässerung, verwendet werden.

Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung und der einschlägigen Satzung der Verbandsgemeinde Manderscheid zu beachten.

Die Festsetzungen und Hinweise zur Behandlung der **Oberflächenwässer** sollen entsprechend den Zielsetzungen des § 2 Landeswassergesetz LWG von Rheinland-Pfalz dazu beitragen, dass der unmittelbare Wasserabfluss reduziert wird und durch Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung einen angemessenen Beitrag zur Wiederherstellung des wasserwirtschaftlichen Gleichgewichts leistet.

Siehe hierzu auch die Festsetzungen und Hinweise auf der Planurkunde.

11.3.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung der bestehenden Gebäude ist **vorhanden**. Durch die Umnutzung und Umbaumaßnahmen müssen die Anschlüsse gegebenenfalls in Abstimmung mit der Westnetz GmbH **geändert und angepasst** werden.

12.0.0 Immissionen

12.1.0 Immissionen aus dem Verkehr der K30

Die Kreisstraße K30 zwischen den Ortsgemeinden Ober- und Niederscheidweiler hat eine **relativ geringe Verkehrslast**.

Das vorhandene 2-Familien Lehrerwohnhaus steht in ca. 15,00 m Abstand zur Kreisstraße, das ehemalige Schulgebäude in ca. 30,00 m Abstand.

Die jeweiligen Gebäudenutzungen bestehen bereits seit 50 Jahren. Eine störende Beeinträchtigung aus dem Verkehr ist der Ortsgemeinde für die bisherigen Nutzungen nicht bekannt.

Die Ortsgemeinde sieht daher zurzeit, auch in Anbetracht des Verkehrsaufkommens, **keine Notwendigkeit**, aktive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Diese wären, da es sich um eine rein private Maßnahme handelt, grundsätzlich auch vom jeweiligen Eigentümer oder Investor zur erbringen.

In der Bauleitplanung wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. Geräusche aus dem Verkehr wahrgenommen werden können, auch ohne dass die zulässigen Lärmpegel überschritten werden. Hier empfiehlt die Ortsgemeinde, dem jeweiligen Antragsteller des Wohnhauses und der Ferienwohnungen mit Vorlage des Bauantrages ein **entsprechendes Lärmgutachten** durchzuführen, um vor allem auch sinnvolle passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude bei der Bauplanung mit umzusetzen.

12.2.0 Immissionen Sportplatz

Der angrenzende Sportplatz der Ortsgemeinde Oberscheidweiler wird nur noch zwei- bis dreimal im Jahr von der derzeitigen Freizeitmannschaft genutzt. Als seltenes Ereignis findet einmal im Jahr ein Sportfest statt.

Aufgrund dieser **nur sporadischen Nutzung** dürften keine störenden Immissionen auf die geplanten Umbau- bzw. Umnutzungsmaßnahmen in Ferienwohnungen ausgehen.

Gemäß den Hinweisen der SGD Nord ist jedoch bei Aufnahme eines regulären Trainings- oder Spielbetriebes die **immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit** mit der Sondernutzung nachzuweisen.

13.0.0 Bodenschutz, Sicherung von Wasservorkommen

Das bebaute Plangebiet liegt nach dem ROP I in einem **schutzbedürftigen Gebiet** für Grund- und Oberflächenwasser, in der vorgesehenen Schutzzone II.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen voraussichtlich von **geringer bis mittlerer Intensität**, da aufgrund der früheren Nutzung als Schulgebäude bereits in größerem Umfang eine Überbauung und Flächenbefestigung besteht. Böden mit wertvollen Archivfunktionen sind auf dem bebauten Grundstück nicht vorhanden.

Es handelt sich größtenteils um die Umnutzung (Aufstockung) einer Bestandsbebauung, die im größeren Umfang vorhandenen, befestigten Freiflächen werden teilweise sogar **zurückgebaut**.

14.0.0 Altlasten

Im Plangebiet sind lt. Aussage der SGD Nord keine Altlasten kartiert. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

15.0.0 Kulturdenkmäler

Archäologische Kulturdenkmäler: Es liegen **keine bekannten Funde** vor.
Das vorhandene Heiligenhäuschen auf der Parz. Nr. 19 liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt von der Planung unberührt.

16.0.0 Radonprognose

Im Plangebiet liegen gem. den Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Scopingverfahren keine Informationen über das Radonpotential vor.

17.0.0 Bodenordnende Maßnahmen

Es handelt sich nur um ein Baugrundstück in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für die Ortsgemeinde
Oberscheidweiler, 07. NOV. 2023

Der Ortsbürgermeister



Bearbeitung:
Architektur & Ingenieurbüro
Werner und René Simon GbR
Kinderbeuern, im Dezember 2014