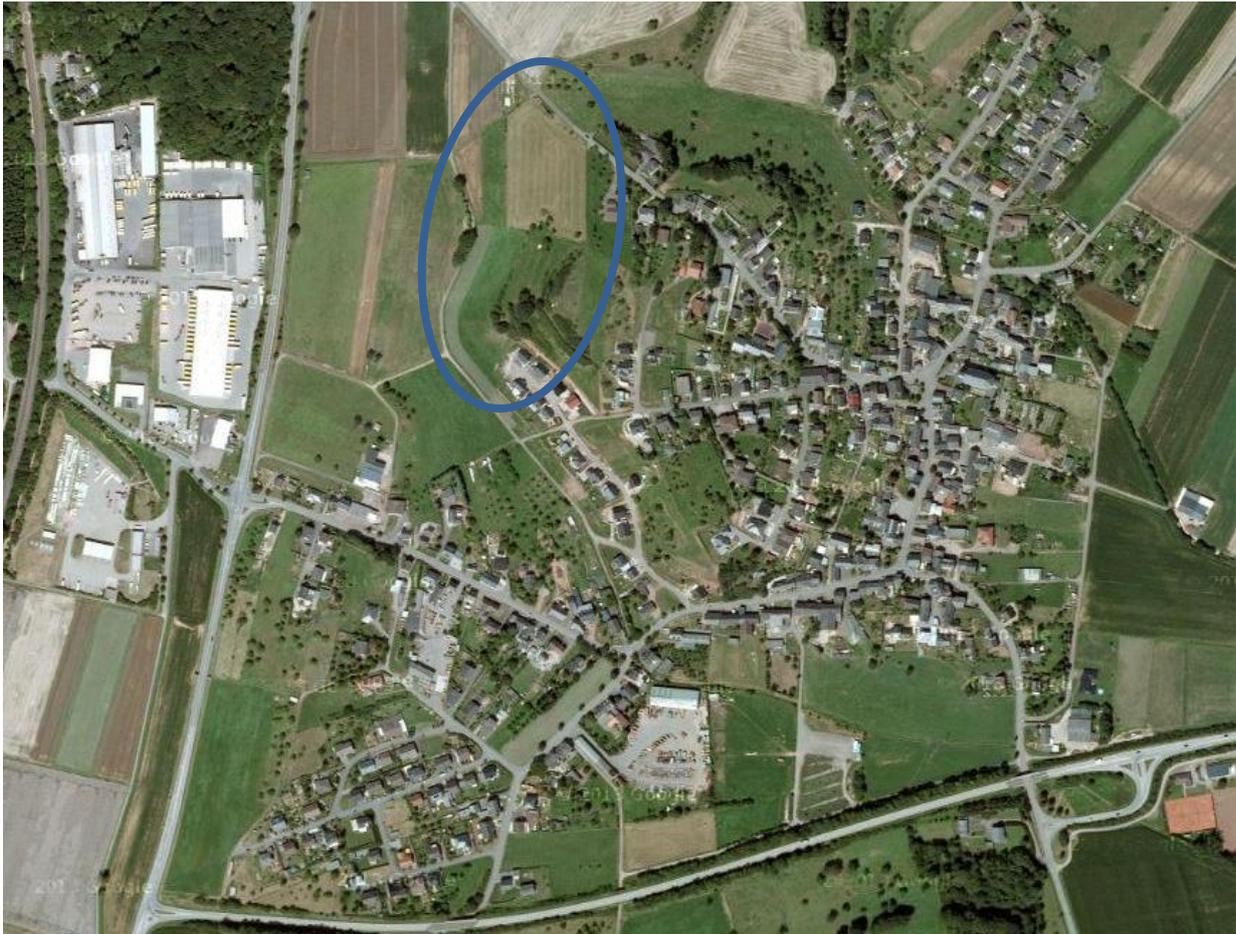


Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sehlem Teilgebiet „Am Gemeinenberg II“

Entwurfsbegründung (Teil 1)
Umweltbericht (Teil 2)



Stand: Satzungsausfertigung (Juli 2015)

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH

Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0
Fax: +49 (0) 651 / 299 78
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Erfordernis der Planung	4
3. Bestandssituation	6
3.1. Abgrenzung des Plangebietes	6
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung	7
3.4. Planungsrechtliche Situation	7
3.4.1. Landesentwicklungsprogramm	7
3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	8
3.4.5. Fachplanungen	9
3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen	9
4. Planungskonzeption	9
4.1. Planung	9
4.2. Erschließung des Plangebietes	11
4.3. Ver- und Entsorgung	12
4.3.1. Medienseitige Erschließung	12
4.3.2. Entwässerung	12
4.4. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen – Firu Gfl	15
4.4.1. Verkehrslärm	15
4.4.2. Gewerbelärm	17
4.5. Grünordnung	18
4.6. Denkmalpflege	19
5. Begründung der Planinhalte	19
5.1. Art der baulichen Nutzung	19
5.2. Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1. Grundflächenzahl	20
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen	20
5.2.3. Zahl der Vollgeschosse	20
5.3. Bauweise	20
5.4. Stellung der baulichen Anlagen	20
5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
5.6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)	21
5.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
5.9. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	22
5.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22

5.11. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	22
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	23
6.1. Dachgestaltung	24
6.2. Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen	25
6.3. Stellplätze.....	25
7. Hinweise und Empfehlungen.....	26
7.1. Telekommunikationsleitungen	26
7.2. Radon	27
7.3. Altablagerungen/Bodenschutz:.....	28
7.4. Landwirtschaftliche Nutzung.....	29
8. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags.....	30
9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	30
10. Bodenordnende Maßnahmen	31
11. Kosten.....	31
12. Planungsalternativen.....	31
13. Quellen.....	32

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht in der Ortsgemeinde Sehlem an ihrem nordwestlichen Ortsrand ein Baugebiet mit rd. 32 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

In der Ortslage Sehlem sind derzeit nur noch wenige verfügbare Baulücken vorhanden (siehe Kapitel 2), denn die wenigen nicht bebauten Flächen sind anders genutzt, bspw. als Bauerngärten, Grünanlagen, Nebengebäude, Lagerflächen, etc., oder sie sind für eine zeitgemäße Bebauung im Grundsatz ungeeignet. Es besteht in Sehlem auch kein nennenswerter Gebäudeleerstand. Ein solcher ist in näherer Zukunft ferner nicht zu erwarten, da freiwerdende Gebäude nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre durch die bestehende Immobiliennachfrage in Kürze ihren Besitzer wechseln und weiter als Wohneigentum genutzt werden.

Die Wohnungsnachfrage in Sehlem ist aufgrund der geringen Entfernung zu den Mittelzentren Schweich, Wittlich und Bernkastel-Kues und der sehr guten Anbindung über die A1 an das Oberzentrum Trier ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingesessener Sehlemer Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Neben den vorstehend genannten Gründen zur Erfüllung der Baulandnachfrage spielt für die Attraktivität Sehlems als Wohnort neben den landschaftlichen Reizen insbesondere die Lage in der Nähe zu den Mittelzentren Schweich und Wittlich und der Autobahn 1 eine wichtige Rolle. Eine schnelle und gute Verbindung zum Oberzentrum Trier ist über die A 1 bzw. über die Bahnstrecke Koblenz-Trier gegeben.

Die Ortsgemeinde bemüht sich des Weiteren darum, den bestehenden Ortskern bei allen baulichen Weiterentwicklungen des Gemeindegebietes nicht zu vernachlässigen und die Innenentwicklung zu begünstigen. Mit der Bereitstellung von Bauland und der damit verbundenen Sicherung/Steigerung der Bevölkerungszahl wird auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. In einer Fortschreibung aus dem Jahr 2006 wurde die in Rede stehende Fläche nach Diskussion mehrerer Flächen in den FNP aufgenommen.

2. Erfordernis der Planung

Der in der Ortsgemeinde bestehende Wunsch nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im Nordwesten der Gemeinde der Bereich in Verlängerung der Straße „Am Gemeinenberg“ Richtung „Schulstraße“ als Baugebiet ausgewiesen werden.

Im Zuge dessen erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges, denn südlich und nord-östlich des Plangebietes bestehen bereits Wohnbebauungen in der Straße „Am Gemeinenberg“ und „Schulstraße“. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Flächenausdehnung auf einen noch unbebauten Bereich darstellt.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Um die Erforderlichkeit der vorliegenden Bauleitplanung zu belegen wurde eine Eigentümerbefragung der vorhandenen Baulücken durchgeführt um die tatsächlich am Markt verfügbaren Baulücken zu evaluieren. Angefragt wurden die Eigentümer der 37 vorhandenen Baulücken – einschließlich der Ortsgemeinde Sehlem, die 5 Baugrundstücke im vorhandenen Baugebiet besitzt. Sie sollten sich zur weiteren Verwendung ihres Grundstückes äußern. Von den 37 abgefragten Baulücken haben die Eigentümer von 20 Baulücken geantwortet (Stand Januar 2015). 17 der Eigentümer haben sich nicht geäußert – hier kann weder von einer Verkaufsbereitschaft noch vom Gegenteil ausgegangen werden. Von den 20 Eigentümern, die geantwortet haben, haben 3 Eigentümer vor ihr Grundstück in näherer Zeit selber zu bebauen, 8 Eigentümer (einschließlich der 5 Baugrundstücke der Ortsgemeinde) würden ihr Grundstück zum Verkauf anbieten, und 2 würden ihr Grundstück gegen ein für Sie geeignetes Grundstück tauschen. Somit stehen dem Markt unter Berücksichtigung der gemeindeeigenen Grundstücke tatsächlich 10 Grundstücke zur Verfügung, die mittel- bis langfristig nicht ausreichend sind den Baulandbedarf der Ortsgemeinde Sehlem zu decken. Des Weiteren zeigt die unten aufgeführte Tabelle die rege Neubau- und Umbautätigkeit in Sehlem.

Neubau / Umbau Anzahl	Jahr
3 / 0	2005
3 / 1	2006
2 / 1	2007
2 / 0	2008
1 / 0	2009
3 / 1	2010
3 / 1	2011
1 / 3	2012
1 / 3	2013
2 / 0	2014

Tabelle 1: Bautätigkeit 2005 bis 2014

Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren 21 neue Wohngebäude errichtet und 9 Wohngebäude umgebaut. Dies entspricht einem Jahresschnitt von 2,1 neuen Wohngebäuden pro Jahr. Ein unerwarteter und kurz- bis mittelfristiger Rückgang dieser steigenden Wohnbauentwicklung ist nicht zu erwarten. Des Weiteren liegen dem Investor 15 Anfragen zum Kauf von Baugrundstücken im geplanten Baugebiet vor.

Das Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans kann aus den oben aufgeführten Gründen abgeleitet werden, damit ist die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen gegeben.

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

Eine abschnittsweise Erschließung des gesamten Baugebietes ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt im Ringschluss. Hierbei wird die Trinkwasserringleitung zum einen an der Straße „Am Gemeinenberg“ angeschlossen und zum anderen an die „Schulstraße“ und verbindet so die bestehenden Trinkwassernetzpunkte als Ringleitung. Die abschnittsweise Herstellung der Trinkwasserringleitung ist somit nicht möglich. Des Weiteren soll aus Rücksicht auf die Anwohner der Straße „Am Gemeinenberg“ die Planstraße A vollständig hergestellt werden, damit es zu keiner doppelten Lärmbelastung durch den Baustellenverkehr kommt, der bei der abschnittweisen Herstellung der Erschließung entsteht. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist diese Vorgehensweise ebenfalls sinnvoll, da eine mehrfache Baustelleneinrichtung, die bei einer abschnittweisen Erschließung entsteht, mehr Kosten verursacht als eine vollständigen Herstellung der Erschließung in einem Zug. Zudem mussten

alle Grundstücke im Geltungsbereich durch den Investor, auf Grund der ungünstigen Bestandsgrundstückszuschnitte, vor der Planung erworben werden, so dass auch ein abschnittsweiser Zukauf der Grundstücke ausscheidet.

Aus diesen Gründen muss von einer abschnittsweisen Erschließung abgesehen werden.

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Es wird begrenzt durch:

- die Bebauung am Ende der Stichstraße „Am Gemeinenberg“ im Süd-Osten
- einen landwirtschaftlich genutzten Weg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süd-Westen, Westen und Norden
- die Bebauung am Ende der „Schulstraße“ im Nord-Osten
- landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Osten, die eine topographische Erhebung umfassen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,82 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 2:

Nummern 166 (Fahrweg) (teilw.), 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 (Fahrweg) (teilw.), 200, 203 (Fahrweg), 204, 294/1, 294/2 (teilw.);

Flur 7:

Nummer 10/5 (Schulstraße) (teilw.);

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2013 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland genutzt, welches sich auch weiter nördlich, westlich und südwestlich des Geltungsbereiches erstreckt.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Bereich, der mit Bäumen und Gehölzen bestanden ist. Entlang des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine kleine Baumgruppe. Nach Nordosten, Norden, Nordwesten und Südwesten geht der Geltungsbereich in die offene Feldflur über.

Im Süden befindet sich die Stichstraße „Am Gemeinenberg“ mit ihrer Bebauung und einer Wendeanlage am Ende der Straße. Über diese Wendeanlage werden der südliche und der nordwestliche Teil des Baugebiets verkehrlich erschlossen. Der nordöstliche Teil des Baugebiets wird über die „Schulstraße“ erschlossen. Entlang des rückwärtigen Bereiches der nordöstlichen Grundstücke verläuft ein Feldweg, der als Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen dient. Für die Bebauung der Straße „Am Gemeinenberg“ besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“ aus dem Jahr 2003, der in seinem nordwestlichen Teil durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, so dass eine einheitlich zusammenhängende Bebauung entlang der Straße „Am Gemeinenberg“ realisiert werden kann.

Im Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der in den beiden Straßen „Am Gemeinenberg“ und „Schulstraße“ endet. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die „Schulstraße“ und deren Bebauung. Die „Schulstraße“ verläuft in nordwestlicher Richtung vom Dorfzentrum zur Landesstraße 141 (L 141). Eine direkte Anbindung des

Baugebietes an die „Schulstraße“ ist nur für den nordöstlichen Teil des Baugebietes vorgesehen.

Ca. 200 m westlich des Planungsgebietes verläuft die L 141, daran schließen nach Westen das Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Bahnstrecke Koblenz-Trier an.

3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Am Gemeinenberg“ und südwestlich der „Schulstraße“. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Wendeanlage der Straße „Am Gemeinenberg“ und die „Schulstraße“ vorgesehen.

Von der Wendeanlage der Straße „Am Gemeinenberg“ verläuft die Planstraße A nach Nordwesten und knickt dann nahezu rechtwinklig dem Verlauf der Topographie folgend nach Nordosten ab. Im weiteren Verlauf endet die Planstraße A in einem Wendehammer im Nordwesten des Baugebiets.

Der nordöstliche Teil des Baugebiets wird von der „Schulstraße“ über die nach Süden verlaufende Planstraße B erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Die beiden Planstraßen A und B werden über eine in Ost-West Richtung verlaufende fußläufige Verbindung auf Höhe des Wendehammers der Planstraße B verbunden.

3.4. Planungsrechtliche Situation

3.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet für die Lage der Gemeinde Sehlem keine landesweit bedeutenden Bereiche. Lediglich östlich und nordöstlich der Ortslage sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der L 141 sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft gekennzeichnet. Der Planbereich selbst ist nicht Teil dieser Flächenausweisungen.

3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Sehlem keine zentralörtliche Funktion. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet.

3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 ist die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die Planung „Am Gemeinenberg II“ kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

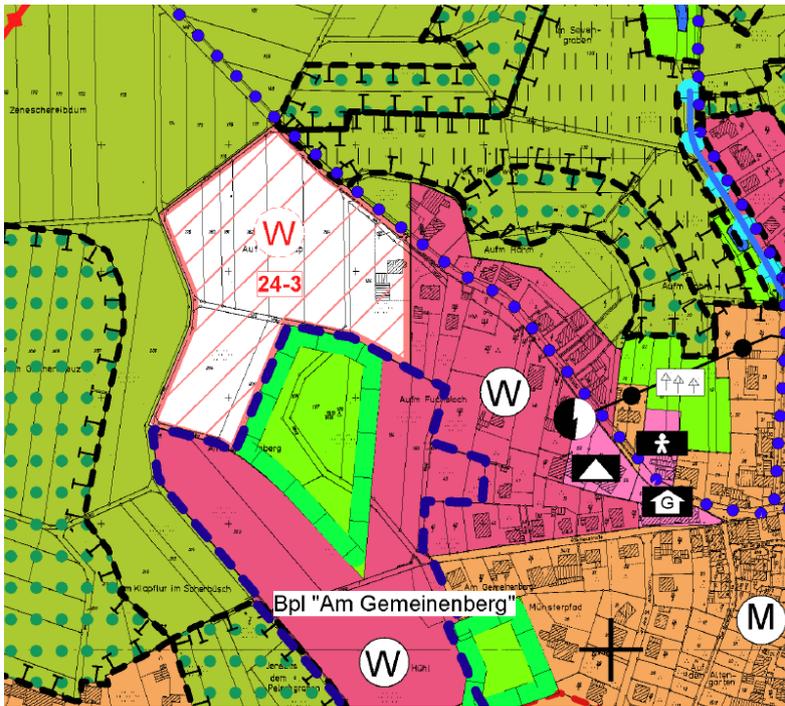


Abbildung 1:
Nicht maßstabsgerechter Auszug
aus dem Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Wittlich-Land
aus dem Jahr 2006

3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2006 wurden die Weichen für die Ausweisung weiteren Baulandes gestellt, indem das Gebiet „Am Gemeinenberg II“ als Wohnbauentwicklungsfläche in den FNP aufgenommen wurde.

Ein größeres Baugebiet hat die Ortsgemeinde mit dem Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“ aus dem Jahr 2003 realisiert und dem privaten Bauplan zugewiesen.

Derzeit verfügt die Gemeinde im bestehenden Baugebiet „Am Gemeinenberg“ über 5 Baustellen, die aufgrund der schwierigen Topographie bisher nicht vermarktet werden konnten. Diese sollen im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg II“ in sinnvollem Umfang durch Bodenabtrag und Modellierung der Geländeoberfläche in ihrer Bebaubarkeit verbessert werden.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg II“ besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg II“ wird von oben erwähntem Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“ bereits jetzt mit überplant. Dieser weist für die Flächen westlich und nördlich direkt an der Wendeanlage eine öffentliche Grünfläche aus, auf der direkt an der Wendeanlage vier Bäume zu pflanzen sind. Die sich im Anschluss an diese öffentliche Grünfläche westlich und nördlich bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg anschließenden Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie „sind gem. siedlungswasserwirtschaftlichen Erfordernissen leicht auszumulden und künftig in extensiver Bewirtschaftung zu halten. Ergänzend sind entlang des westlich begrenzenden Wirtschaftsweges gem. Planzeichenhinweis Gruppen aus Bäumen der Bacheschenwaldgesellschaft anzupflanzen.“¹

Die öffentliche Grünfläche sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden vom Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“ als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) und Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Erschließungsstraße, Fußweg und Parkfläche) überplant. Lediglich ein kleiner Teil im Norden

¹ Vgl.: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“; III. Grünordnerische Festsetzungen, Nr. 6;

der Wendeanlage bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.



Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“

3.4.5. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete. Ca. 200 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald und Stadtwald Trier“. Südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 32 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen 600 und 900 m² (das Grundstück mit 900 m² ist ein Einzelgrundstück). Die mittlere Grundstücksgröße liegt bei ca. 700 m². Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen;

sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung.

Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über die neuen Planstraßen A und B erschlossen, die zum einen an die Straße „Am Gemeinenberg“ und zum anderen an die „Schulstraße“ anbinden.

Durch die Berücksichtigung eines privaten Fahrweges, der an den Wendehammer der Planstraße A anbindet, wird die Erreichbarkeit der nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücke ermöglicht.

Am Ende der jeweiligen geplanten Stichstraßen (Planstraßen A und B) werden Wendeanlagen errichtet, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsgrundlage dimensioniert werden. Die bestehende Wendeanlage am Ende der Straße „Am Gemeinenberg“ wird als Durchgangsstraße umgebaut.

Von der ehemaligen Wendeanlage geht nach Südwesten ein Fußweg ab, der die alte Wendeanlage mit dem südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg verbindet. Die fußläufige Verbindung zur offenen Feldflur zu Erholungszwecken wird somit gewährleistet.

Von der Wendeanlage der Planstraße B geht eine fußläufige Verbindung nach Westen zur Planstraße A ab. Damit wird eine Verbindung der beiden Planstraßen erreicht, die einer verkehrstechnischen und sozialen Vernetzung der Bewohner dienen soll.

Angrenzend an die bestehende Wendeanlage des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg“ wird in direkter nördlicher Verlängerung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz vorgesehen. Hieran schließt sich nach Nordosten eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ an.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ werden entlang der östlichen Grundstücke entlang der Planstraße A im südlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehen.

(Kreisstraße 41) mündet und über die „Schulstraße“, die in die „Kirchstraße“ und dann in die „Bahnhofstraße“ (Kreisstraße 41) mündet und Richtung Ortsmitte sowie zur L 47 führt. Von der L 47 ist eine Anbindung an die A 1 und die L 141 vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die neu herzustellenden Planstraßen A und B sicher gestellt, die als Stichstraßen vorgesehen sind und an dessen Enden jeweils eine Wendeanlage vorgesehen ist, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug die Möglichkeit zum Wenden einräumt.

Im Straßenquerschnitt kann zusätzlich zur 5,0 m breiten Straße ein 1,25 m breiter gepflasterter Mehrzweckstreifen in der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des nördlichen Grundstücks über einen Privatweg geregelt wird.

Im Norden erstreckt sich der Geltungsbereich auf die Verlängerung der „Schulstraße“ nach Nordwesten. Der Teil der „Schulstraße“ in Verlängerung nach Nordwesten bis zum Einmündungsbereich der Planstraße B wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist ggf. im Zuge der Erschließung entsprechend den Anforderung an Wohn- und Erschließungsstraßen weiter auszubauen. Die weitere Verlängerung nach Nordwesten wird als Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert. Das Anlegen von Ein- und Ausfahrten zu oder von den angrenzenden südwestlich liegenden Grundstücken zu diesem Wirtschaftsweg ist nicht erlaubt. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist entsprechend in der Planurkunde durch Planzeichen gekennzeichnet. Die ordnungsgemäße Erschließung der an den Wirtschaftsweg angrenzenden Grundstücke erfolgt entweder über den Privatweg und die Planstraße A oder für das Eckgrundstück entsprechend über die Planstraße B.

Im nördlichen Bereich in Verlängerung der Planstraße A, wird zur Sicherung der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung ein Leitungsrecht auf dem Privatweg festgesetzt.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße im Mehrzweckstreifen verlängert werden.

4.3.2. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG). Konkret bedeute dies, dass sämtliche unbelasteten Oberflächenabflüsse der öffentlichen Erschließungsflächen wie auch die der privaten Erschließungsflächen über das Regenwasserkanalsystem zu den vorhandenen Retentionsbecken am südlichen Rand des Neubaugebietes abgeleitet werden.

Für das geplante Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll aber möglichst am Anfallort dezentral zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser der privaten Flächen soll gesammelt, abgeleitet und zentral bewirtschaftet werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen wird der zentralen Rückhaltung zugeführt.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl versickerungsfähiger Materialien die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

Oberflächenentwässerung – Ingenieurbüro John & Partner²

Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über eine private Retentionszisterne. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Völlfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straßen erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m² angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmesser von DN 250. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in die zentralen Retentionseinrichtungen auf der Gemeindeparzelle. Hier erfolgt die zentrale Rückhaltung/Pufferung des Oberflächenwassers in drei neuen und einem vorhandenen Erdbecken mit einer Einstautiefe von < 0,40 m. Die Grundablässe sind so konzipiert, dass ein Dauereinstau der Becken nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser fließt weiter in die darunterliegenden Becken des Baugebietes „Am Gemeinenberg“, 1. BA, ab. Die Tiefenlage der RW-Kanalleitung wurde im Mittel auf 2,20 m festgelegt.

Das benötigte Rückhaltevolumen wird in den zentralen Becken zur Verfügung gestellt.

Außengebietsentwässerung

Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.

² vgl. Ingenieurbüro John & Partner Wittlich (2014): Erläuterung zum Entwässerungstechnischen Begleitplan Neubaugebiet „Am Gemeinenberg, II. BA“. Ortsgemeinde Sehlen. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

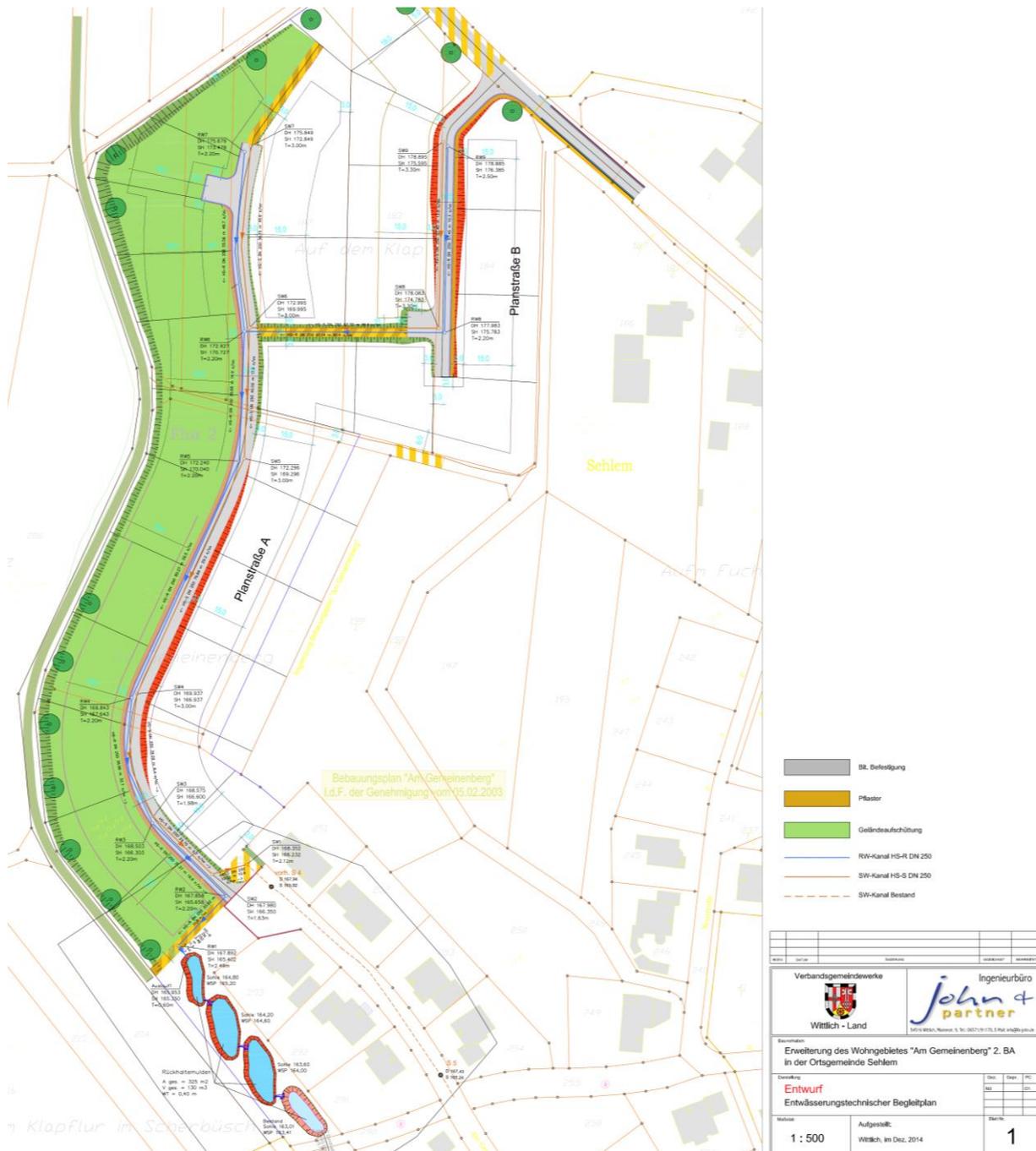


Abbildung 4: Ingenieurbüro John & Partner (2014): Auszug aus dem Entwässerungskonzept vom Dezember 2014

Schmutzwasserentwässerung– Ingenieurbüro John & Partner³

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes entwässert über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Neubaugebiet „Am Gemeinenberg“, 1. Bauabschnitt, in den Mischwasserkanal der Bahnhofstraße. Durch die vorhandene Tiefenlage des vorhandenen SW-Anschlusskanal im 1. BA „Am Gemeinenberg“ sind für die ersten drei talseitigen Bauparzellen im neuen Baugebiet keine Kellerentwässerung im freien Gefälle möglich. Die Tiefe der Schmutzwasser-Kanalleitung wurde nach Möglichkeit im Mittel auf 3,00 m festgelegt.

³ vgl. Ingenieurbüro John & Partner Wittlich (2014): Erläuterung zum Entwässerungstechnischen Begleitplan Neubaugebiet „Am Gemeinenberg, II. BA“. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

Durch die neuen 30 Bauparzellen werden unter der Annahme von 4 Personen pro Grundstück und einem Wasserverbrauch von 120 l (E x d) ca. 15 cbm Abwasser pro Tag in die Kläranlage eingeleitet.

Wasserversorgung– Ingenieurbüro John & Partner⁴

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet wird über eine entsprechende Ringleitung DN 100 im Verkehrsbereich verlegt. Die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen DN 100 erfolgen in der Schulstraße und im 1. BA „Am Gemeinenberg“.

Sollten im Fall von Grundstücksteilungen nach erfolgter Erschließung Zweitanschlüsse für Hausanschlussleitungen erforderlich werden, gehen die Kosten dazu vollständig zu Lasten des jeweiligen Antragstellers. Sollte es aus diesen oder anderen Gründen im weiteren Planungsverlauf oder auch in der Bauphase erforderlich werden, Ver- oder Entsorgungsleitungen in Teilabschnitten über private Grundstücke zu verlegen, so ist der Verlauf dieser Leitungen mit Leitungsrechten entsprechend der Zuständigkeit zugunsten der Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land durch Eintragung im jeweiligen Grundbuchblatt dinglich zu sichern.

4.4. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen – Firu Gfl⁵

Die immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf Schall werden in der schalltechnischen Untersuchung der Firu Gfl mbH erfasst, analysiert und bilanziert. Die schalltechnische Untersuchung wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage angefügt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde im Oktober 2014 eine schalltechnische Untersuchung durch die Firu Gfl mbH Kaiserslautern vorgelegt. Anhand dieses Gutachtens wird deutlich, dass lediglich die schalltechnischen Aspekte (Wechselwirkungen) als relevant zu betrachten sind. Alle übrigen Immissionen/Emissionen sind lediglich solche, die üblicherweise mit dem Bauen, dem Wohnen und dem daraus resultierenden Straßenverkehr allgemein hervorgerufen werden.

Bezüglich des Schallimmissionsschutzes sind die auf der Landesstraße L 141, die durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3010 Wittlich Hbf - Ehrang westlich des Plangebiets und die in dem geplanten Wohngebiet zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden Logistikbetriebe im Gewerbegebiet westlich der Landesstraße L 141 in das Plangebiet hinein von Beachtung. Hierzu werden folgende Erläuterungen gegeben:

4.4.1. Verkehrslärm

Die Verkehrslärmemissionspegel des Kfz-Verkehrs auf den relevanten Straßenabschnitten der L 141 sind gemäß RLS-90 berechnet worden. Die Berechnung der Emissionspegel erfolgt auf Grundlage der übermittelten Lärmkennwerte aus der elektronischen Verkehrszählung 2012. Die Berechnung der Schienenverkehrslärmemissionen erfolgt nach Schall 03 auf der Grundlage der durch das Bahn-Umwelt-Zentrum der Deutschen Bahn AG übermittelten Zugdaten und Streckenparameter für das Prognosejahr 2025.

Im Tagzeitraum wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) weitestgehend überschritten. Lediglich im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird der Orientierungswert eingehalten.

⁴ vgl. Ingenieurbüro John & Partner Wittlich (2014): Erläuterung zum Entwässerungstechnischen Begleitplan Neubaugebiet „Am Gemeinenberg, II. BA“. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

⁵ vgl. Firu Gfl (2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Kaiserslautern.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung gemäß dem vorliegenden Städtebaulichen Konzept werden am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 52,3 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird eingehalten. In der Nacht werden Verkehrslärmbeurteilungspegel an den der Straße und Schiene zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude von bis zu 48,0 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die hohen Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht werden maßgeblich bestimmt von dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3010. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

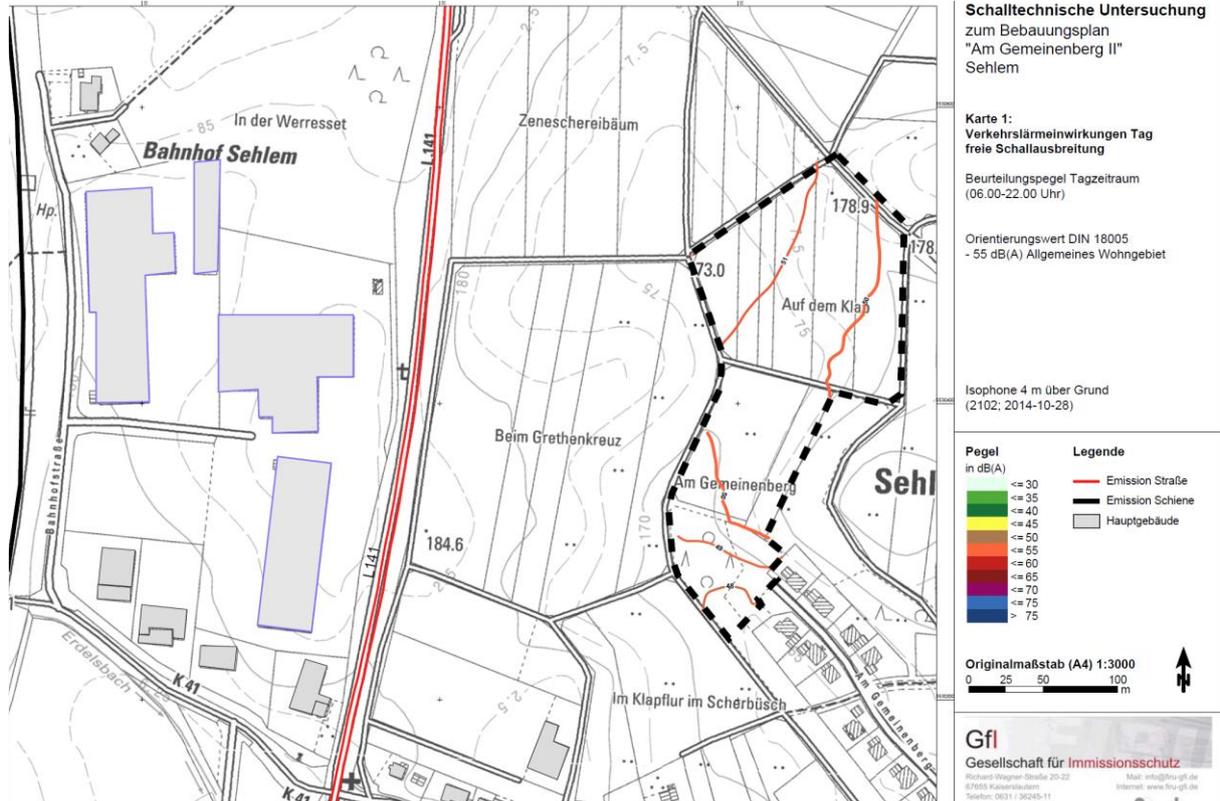


Abbildung 5: FIRU (2014) Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärmeinwirkung tags

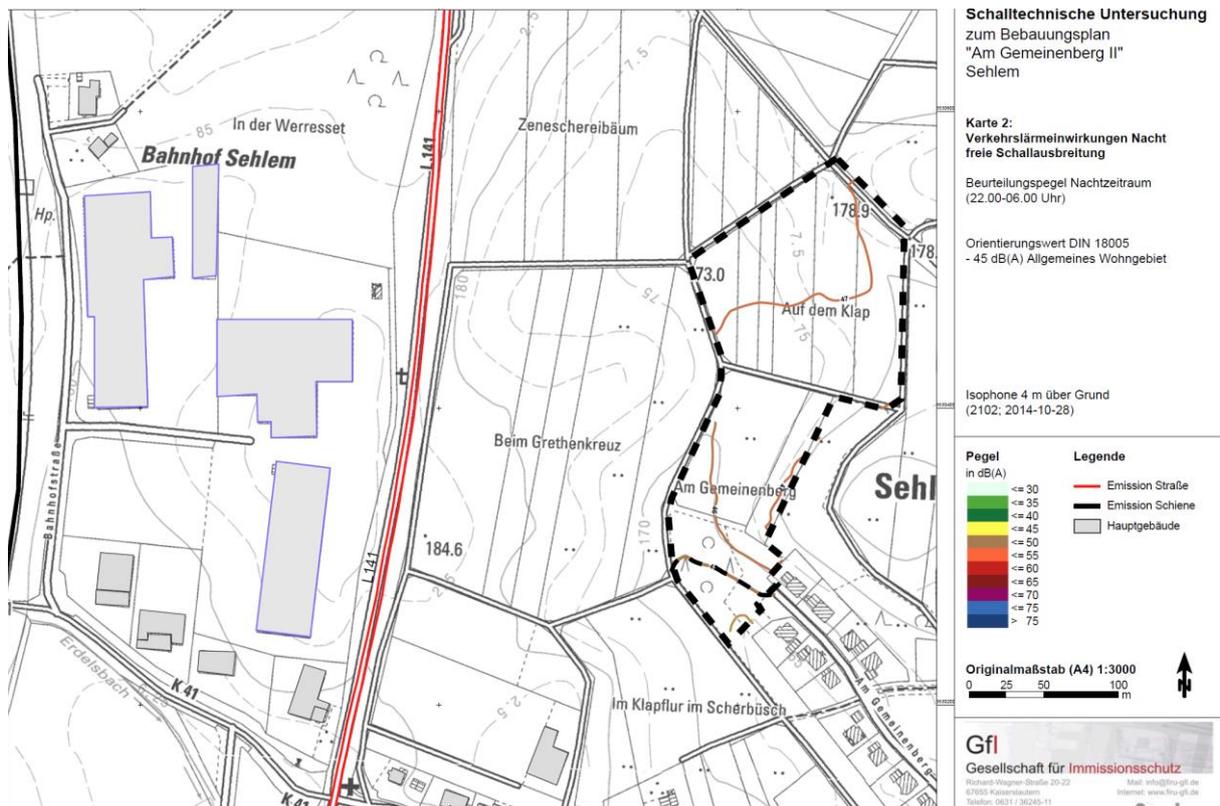


Abbildung 6: FIRU (2013) Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärmeinwirkung nachts

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts durch den Verkehrslärm im Nachtzeitraum werden für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in der Nacht durch passiven Schallschutz sind die in der DIN 4109 definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu erfüllen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Überschreitungen der Orientierungswerte treten nur im Nachtzeitraum insbesondere durch die Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf. Die Differenz zwischen den Verkehrslärmbeurteilungspegeln am Tag und in der Nacht beträgt rund 4 dB(A). Eine Bemessung der Anforderungen an den passiven Schallschutz ausschließlich am Tagbeurteilungspegel - wie in der DIN 4109 vorgesehen - ist in diesem Fall nicht sachgerecht. Um den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz bei Schlafräumen Rechnung zu tragen, empfiehlt das Landesamt für Umwelt Bayern, bei Nachtbeurteilungspegeln, die um ungefähr 5 dB(A) unter den Tagbeurteilungspegeln liegen, für Außenbauteile von Schlafräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 um einen Lärmpegelbereich zu erhöhen.

4.4.2. Gewerbelärm

Als Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden Gewerbetriebe westlich des Plangebiets wurden am 15.10.2014 Geräuschmessungen an zwei Messorten im Plangebiet im Nachtzeitraum zwischen 3.00 und

6.00 Uhr durchgeführt. Auf der Grundlage der Messergebnisse werden die Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets flächig berechnet und beurteilt.

Die Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe westlich der L 141 an den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gemäß TA Lärm beurteilt. In der ungünstigsten Nachtstunde führen die aus der Geräuschemessung vom 15.10.2014 ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten an den geplanten Wohngebäuden von bis zu 38,3 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) wird eingehalten. Im Tagzeitraum können Gewerbelärmeinwirkungen, die im Plangebiet zur Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag führen, ausgeschlossen werden.

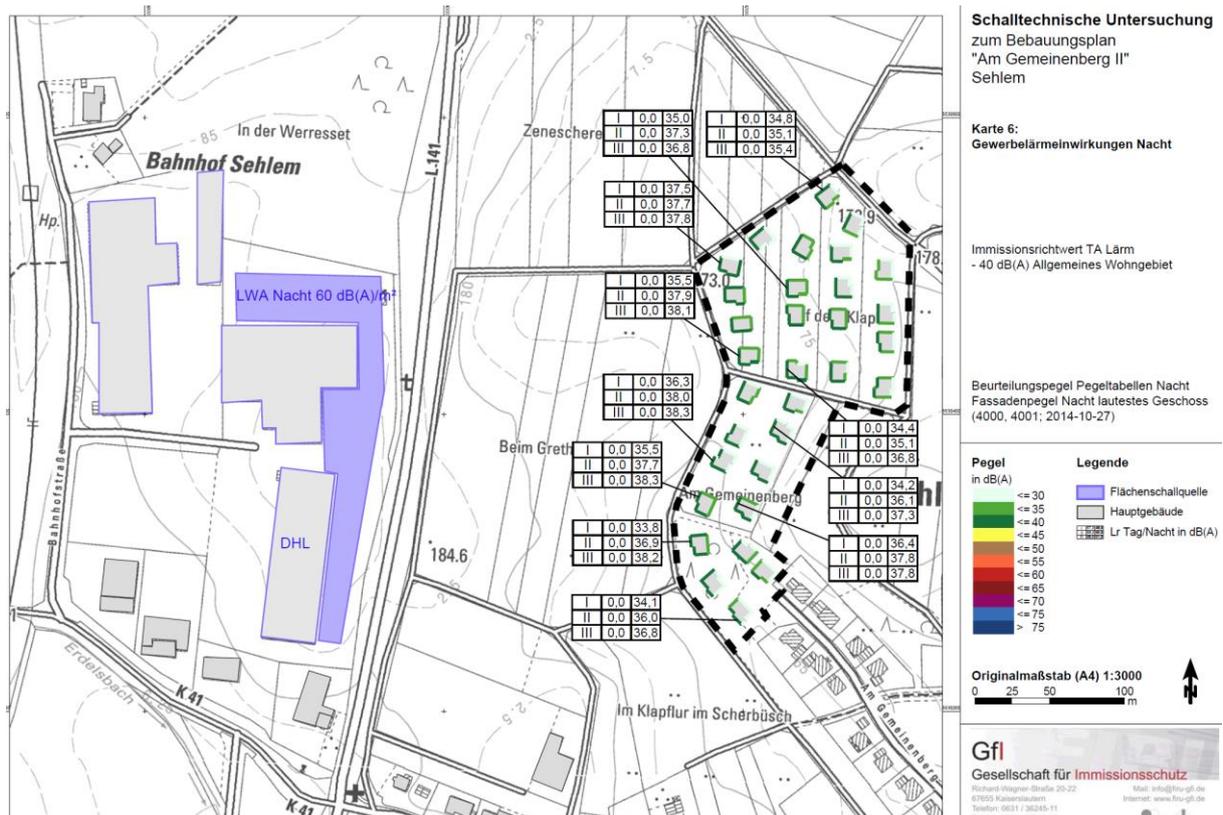


Abbildung 7: FIRU (2013) Schalltechnische Untersuchung, Gewerbelärmeinwirkung nachts

4.5. Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Angrenzend an die bestehende Wendeanlage des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg“ wird in direkter nördlicher Verlängerung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz vorgesehen. Hieran schließt sich nach Nordosten eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ an.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ werden entlang der östlichen Grundstücke entlang der Planstraße A im südlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehen. Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen ist pro Baugrundstück max. 1 Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO (ohne Feuerstätte, Toilette und Aufenthaltsraum) bis max. 20 m² Grundfläche zulässig. Dies soll die Möglichkeit eröffnen auch Geräteschuppen für Gartengeräte realisieren zu können.

Um einen Übergang zu Landschaft zu schaffen und das Baugebiet durch grünordnerische Festsetzungen zur offenen Landschaft klar abzugrenzen sind am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. Diese

sind auf Grundstücken festgesetzt, bei denen eine ausreichende Grundstückstiefe vorhanden ist und die Pflanzungen zu keiner nennenswerten Einschränkung der Bebaubarkeit führen. Auf den Grundstücken ohne konkreten Anpflanzpflicht ist je Grundstück ein mittelgroßer Laubbaum (auch Zierarten), hochstämmiger Obstbaum oder 20 Laubsträucher anzupflanzen. Alle Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.⁶

Des Weiteren sind zum Ausgleich und zur weiteren Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft im Norden auf der mit „A1“ gekennzeichneten Fläche, Baumpflanzungen und die Umwandlung des Erdweges in eine extensive Wiese vorgesehen und im Umweltbericht bilanziert worden.⁶

4.6. Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. 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 „Am Gemeinenberg II“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern überwiegend als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von ihnen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und ihrer Flächeninanspruchnahme unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die ausgeschlossenen Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt.

Anlagen für sportliche Zwecke wurden aufgrund der damit vereinzelt verbundenen Geräusentwicklung unter den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit gestellt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

⁶ vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2014): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“. Ortsgemeinde Sehlen. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Minheim.

5.2.1. Grundflächenzahl

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Einfamilienhausbebauung 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) ist nur insoweit zulässig, als dass eine GRZ von 0,5 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind hierbei technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Auszugschächte etc.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Regelung der Mindest-Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 6,0 m bis 10,50 m (in Abhängigkeit der Dachform und des Standortes im Geltungsbereich) ausreichend bestimmt.

Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die die Baugrundstücke erschließende Verkehrsfläche im Endausbauzustand.

Insgesamt wird ein geordnetes Siedlungsbild entstehen, in dem sich die Gebäude an der jeweiligen Erschließungsstraße orientieren. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung überwiegend eines Einfamilienhausgebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

5.3. Bauweise

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Baugebiets am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. 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 Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine Reihenhausergruppen, realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

5.4. Stellung der baulichen Anlagen

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird im Hinblick auf eine größere Baufreiheit und die Attraktivierung zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen abgesehen. Gleichzeitig soll auch die bestmögliche Ausrichtung der Fassade zur Wärmeausnutzung ermöglicht werden.

Eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen wird explizit begrüßt. Auf das Energiekonzept der Region Trier wird hingewiesen.

5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ und „b“ versehenen Grundstücken auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Auf den mit dem Kennbuchstaben „c“ versehenen Grundstücken sind maximal drei Dauerwohnungen pro Einzelhaus zulässig. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich des fließenden/ruhenden Verkehrs als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes und gleichzeitig einer regelbaren Nachverdichtung durch den Bau von Mehrfamilienhäusern entsprochen.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist. Auf dem „inneren“ Grundstücksbereich (Kennbuchstabe „c“) werden auch bis zu drei Wohnungen pro Haus als vertretbar bewertet.

5.6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

5.7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Garagen und Carports die Regelung vor, dass die Zufahrtsseite dieser Anlagen ein Mindestmaß von 5,0 m zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten haben, solange sie nicht im Baukörper des Hauptgebäudes integriert sind. Dies wurde für Eckgrundstücke noch weiter differenziert. Hier beträgt der Abstand mindestens 3,0 m zur Seitenstraße.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Da die Grenzen der bebaubaren Flächen 3,0 m von den Verkehrsflächen entfernt liegen, wird es bei Einhaltung dieses Mindestabstands der Hauptgebäude zum Straßenrand dazu kommen, dass Garagen und Carports weiter zurück versetzt stehen, und in der Folge verstärkt nur als Nebenanlage in Erscheinung treten werden.

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

Die Verkehrsflächen (Planstraßen) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke. Sie werden über eine den Ansprüchen von Sammel- und Wohnstraßen genügende Breite von 6,25 m verfügen. In dieser enthalten ist auf circa 1,25 m Breite, beispielsweise ein straßenbegleitender Mehrzweckstreifen (gepflastert), der im Zuge der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden kann. Im Bebauungsplan erfolgt jedoch keine Differenzierung der Flächen.

Die Wendeanlagen am Ende der jeweiligen Stichstraßen dienen den Ansprüchen großer Fahrzeuge. Als Bemessungsfahrzeug ist ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Die fußläufigen Fußwegeverbindungen werden mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

Im Südosten des Geltungsbereichs, im Anschluss an die vorhandene Wendeanlage der Straße „Am Gemeinenberg“, wird eine Parkplatzfläche vorgesehen.

Durch die Berücksichtigung eines privaten Fahrweges, der an den Wendehammer der Planstraße A anbindet, wird die Erreichbarkeit eines nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücks ermöglicht.

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

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

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

Im Nachtzeitraum wird für die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten (s. Kapitel 4.4).

Für die geplanten Wohngebäude wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in der Nacht durch passiven Schallschutz sind die in der DIN 4109 definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu erfüllen.

Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

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

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Für weitergehende Informationen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht⁷ zum Bebauungsplan verwiesen.

Mittelgroße Laubbäume (auch Zierarten) sind entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Abgrenzung der Bebauung sowie als Eingrünung des zukünftigen Ortsrands auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen kann von den Standorten in gewissem Rahmen abgewichen werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Bäume einigermaßen gleichmäßig verteilt bleiben. Auf den nicht mit standortgebundener Pflanzpflicht belegten Baugrundstücken ist je Grundstück ebenfalls ein mittelgroßer Laubbaum (auch Zierarten), hochstämmiger Obstbaum oder 20 Laubsträucher anzupflanzen. Die Standorte hierfür können frei auf dem jeweiligen Grundstück gewählt werden.

Für die im nördlichen Planbereich liegende Ausgleichsfläche „A1“ ist vorgesehen, dass der vorhandene Erdweg tiefgründig umzupflügen, einzuebnen und mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend mind. 1 mal, max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen ist. Auf den in der Fläche „A1“ gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Wildobstbäume in vegetationsfreien Baumscheiben anzupflanzen.

⁷ vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2014): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Minheim.

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Öko-Konto der Ortsgemeinde Bruch wie folgt abgebucht:

9.885 m ²	Abbuchung aus dem Öko-Konto der OG Bruch
3.115 m ²	Entfichtung in der Salmaue

Die Zustimmung der Ortsgemeinde Bruch zur Nutzung ihres Öko-Kontos liegt schriftlich vor. Aus dem Öko-Konto der OG Bruch werden mit Satzungsbeschluss des B-Planes ausgebucht und dem B-Plan "Am Gemeinenberg II" zugeordnet:

Gem. Arenrath, Fl. 10, Flst 5:	7.367 m ²
Gem. Bruch, Fl. 1, Nr. 41:	5.633 m ²
Abbuchung insgesamt	13.000 m²

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind zu 80,0 % den neuen Baugrundstücken und zu 20,0 % den Verkehrsanlagen zugeordnet. Die Abbuchung muss spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen.

Auch hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, Parkplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt schließlich eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden und die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen. Die verbleibenden, aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen werden durch die Abbuchung aus dem Öko-Konto der Ortsgemeinde Bruch ausgeglichen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg II“ ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser

Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 - Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

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

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

6.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und unter den Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet „Am Gemeinenberg II“ tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine sehr große Baufreiheit ermöglicht, die sehr unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier bezogen auf die Höhenfestsetzungen der Gebäude in Abhängigkeit der Dachform Gebrauch gemacht.

Für die modernen Bauformen mit Zelt-, Pult-, Walm- und Flachdächern werden Mindest-Traufhöhen festgesetzt, um einer Bungalowbauweise mit nur einem Erdgeschoss entgegen zu wirken. Städtebaulich wird ein Baugebiet mit 1,5 bis 2 sichtbaren Geschossen angestrebt.



Abbildung 8: Beispiel für Mix von modernen und klassischen Bauformen, die hier angestrebt werden



Abbildungen 9 und 10: Städtebaulich nicht erwünschte „Flachbauten“ mit nur einem Geschoss

Um im Baugebiet eine städtebaulich vertretbare gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten sind neben der Mindest-Traufhöhe für alle zulässigen Dachformen (klassische und moderne Dachformen) auch maximale Firsthöhen festgesetzt worden. Dabei orientieren sich die maximalen Firsthöhen an der vorhandenen Topographie des Baugebietes. Es wird dabei für drei Bereiche des Gebietes eine jeweils der Topographie angepasste maximale Firsthöhe festgesetzt (Kennbuchstabe „a“, „b“ und „c“ mit jeweils ihrer eigenen maximalen Firsthöhe).

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

6.2. Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den neuen Bewohnern vorbehalten bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen von der Straße abgewandten Privatgärten. Aus nachbarschaftlichen Gesichtspunkten werden lediglich Vorgaben für Einfriedungen entlang der straßenseitig zugewandten Grundstücksgrenzen getroffen. Diese sollen dem Charakter einer offenen und kommunikativen Dorfgemeinschaft entsprechen und gleichzeitig die Schaffung eines privaten Rückzugsraums ermöglichen. Generell sollen zur Förderung autochthoner Gehölze zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen überwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden. Auch darf die Höhe aller Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, um zum einen die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit im Einmündungs- und Kurvenbereich zu gewährleisten und zum anderen offene Vorgartenzonen als Vorbereich zu den Hauptgebäuden sicherzustellen.

Eine Errichtung von Einfriedungen aller Art innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen wird ausgeschlossen, so dass eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist.

6.3. Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2 frei anfahrbaren Pkw-Stellplätzen je Baugrundstück bzw. 1,5 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende

Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen vorgehalten werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Dies dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Des Weiteren sind nördlich der Wendeanlage des Bebauungsplans „Am Gemeinenberg“ öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese können von Besuchern der beiden Baugebiete „Am Gemeinenberg I + II“ sowie auch von Erholungssuchenden genutzt werden, die über den westlich geplanten Fußweg eine direkte Anbindung an das Wegenetz der freien Landschaft haben.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

7. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Externe Ausgleichsmaßnahmen
- Bepflanzungen
- Radon
- Schutz des Bodens
- Baugrund
- Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
- Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen
- Private Abwasserhebeanlagen
- Grenzabstände für Pflanzen
- Herstellung von Pflanzungen
- Schutz von Pflanzbeständen
- Dachbegrünung
- Regenerative Energien
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Erdkabeltrassen
- Leuchtenstandorte
- Verkehrslandeplatz Trier-Föhren

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

7.1. Telekommunikationsleitungen

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

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird zusammen mit entsprechenden Leitungsrechten auf Privatwegen (Eigentümerwegen) - falls erforderlich - berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

Für den einzigen im Plangebiet vorhandenen Privatweg wird ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger eingeräumt und festgesetzt.

7.2. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten und lokal hohem Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

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 Innenraumluft 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 kBq/cbm für die Innenraumluft 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/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

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 kBq/m³ 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 II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm 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 im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde 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.

7.3. Altablagerungen/Bodenschutz:

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

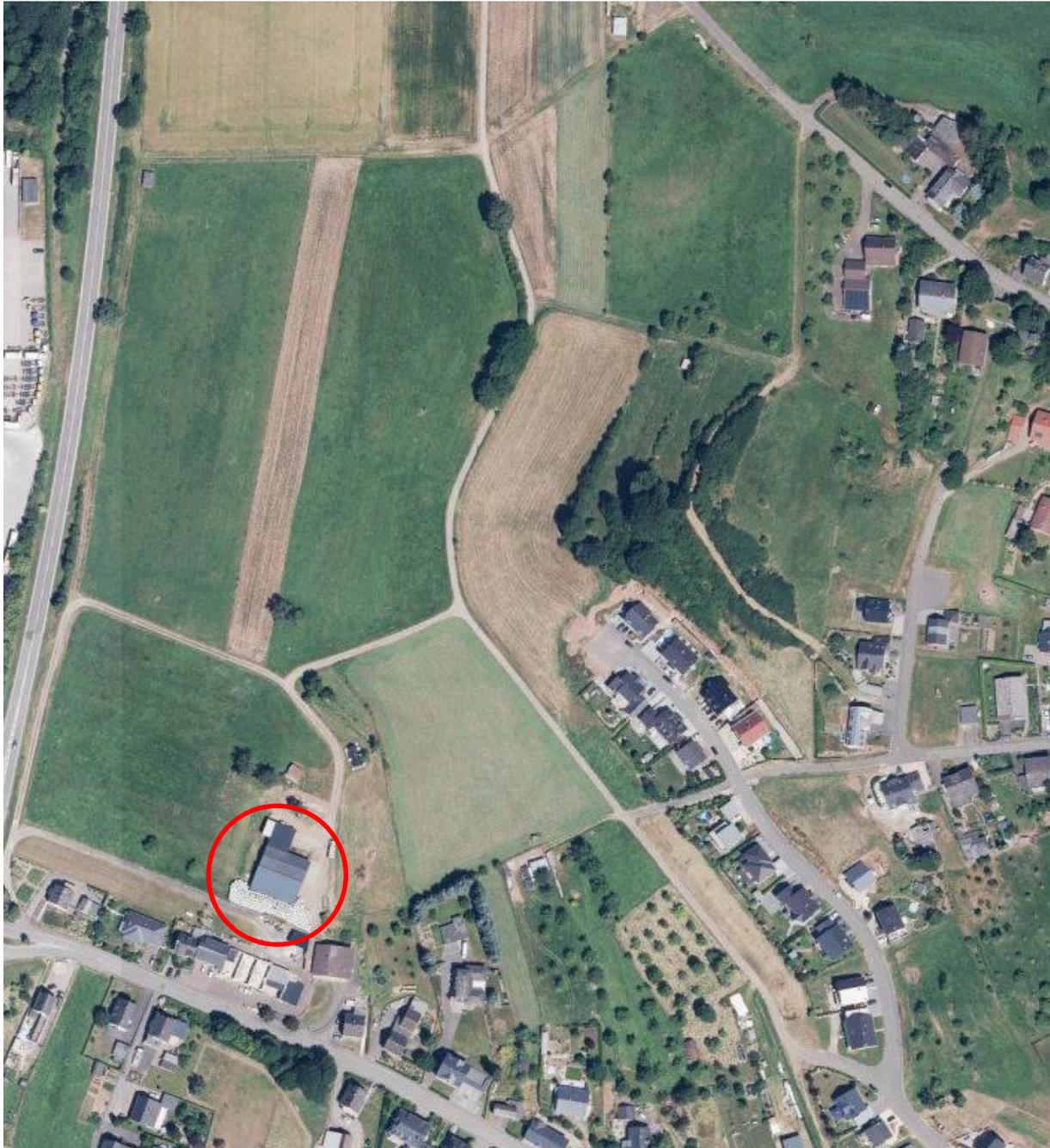
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der

Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.4. Landwirtschaftliche Nutzung

Sehlem verfügt über den Charakter eines Dorfgebiets mit einer gewachsenen Mischnutzung, die sich durch ein gesundes Nebeneinander aus Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung auszeichnet. Grundstückskäufer entscheiden sich bewusst für ein Grundstück in einem ländlich geprägten Ort. Dabei ist die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen bekannt.

In der Nähe zum geplanten Baugebiet befindet sich in südwestlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb an der „Bahnhofstraße“, der 30-35 Ammenkühe im Nebenerwerb bewirtschaftet.



Abbildungen 11: Luftbild Planbereich und südlich angrenzender Bereich (Quelle: LANIS; abgefragt am: 19.02.2014)

Der landwirtschaftliche Betrieb liegt direkt angrenzend an Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Ca. 150m östlich schließt sich die Wohnbebauung der Straße „Am Gemeinenberg“ an. Die nächstgelegene Wohnbebauung des geplanten Baugebietes „Am

Gemeinenberg II“ würde sich ca. 160m nordöstlich des Betriebes befinden, wobei sich der größte Teil des Baugebietes in einer weitaus größeren Entfernung befinden würde.

Für die bereits bestehenden Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb an der „Bahnhofstraße“ und der Straße „Am Gemeinenberg“ sind keine Konflikte bekannt. Der Betrieb befindet sich zudem südlich des Geltungsbereiches, also nicht in der Hauptwindrichtung (Westen), so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Konflikte zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Bebauung entstehen werden.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass von dem südwestlich des Planungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen in zumutbarer Weise ausgehen können.

Des Weiteren werden die angrenzenden, westlich gelegenen Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es auch hier zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen. Von einer übermäßigen Geruchs- oder Lärmbelastung ist allerdings nicht auszugehen. Sollten doch einmal geruchliche Belastungen oder Lärmbelastung auftreten, sind diese durch die Anwohner in Kauf zu nehmen. Dies muss potentiellen Grundstückskäufern bewusst sein.

8. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags

Bereits bei den Entwürfen zum städtebaulichen Konzept wurden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihm wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig werden naturschutzfachliche Festsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Externe Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des entstehenden Eingriffs, soweit dieser nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann.

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Sehlem in nordöstlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung im Bereich der Straße „Am Gemeinenberg“. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Es wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Hierzu tragen die Maßnahmen zur randlichen Eingrünung des Gebietes bei. Der im aktuellen Flächennutzungsplan für das Areal noch vorgesehene Nutzungscharakter einer Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird. An die bereits in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Versorgungsleitungen wird das neu entstehende Wohngebiet angebunden.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Das Vorhaben wird sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

11. Kosten

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in privater Trägerschaft durch eine Erschließungsgesellschaft.

Die Kosten für die Entwicklung des Baugebiets werden von der im Plangebiet in vertraglicher Vereinbarung mit der Ortsgemeinde wirtschaftlich selbständig handelnden Erschließungsgesellschaft übernommen. Zu diesen Kosten gehören insbesondere die Kosten für die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die der sonstigen medienseitigen Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation etc.), aber auch die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans, der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, die Einholung der erforderlichen Gutachten, sowie die Kosten des notwendigen Straßenausbaus einschließlich Grunderwerb.

Es ist geplant sowohl die Verkehrsanlagen nebst allen weiteren öffentlichen Flächen sowie Infrastruktureinrichtungen nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Das Gleiche gilt bezüglich der Anlagen zur Wasserversorgung, Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung bezüglich der VG-Werke Wittlich-Land. Eine vertragliche Regelung wird erfolgen.

Die Bebauung der Grundstücke selber stellt die Gemeinde vertraglich mit der Erschließungsgesellschaft sicher.

12. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land enthalten. Im Gegensatz zu anderen Flächen kann das Gebiet aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Alternativen zum gewählten Planstandort scheiden folglich aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Im Rahmen einer FNP-Fortschreibung aus dem Jahr 2006 wurde die Fläche gemeinsam mit weiteren Optionen diskutiert, die jedoch letztendlich nicht in der FNP-Fortschreibung berücksichtigt wurden. Alternativen zum gewählten Standort scheiden folglich aus.

Auf Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht ebenfalls außer Frage. Im Rahmen

des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ (gemeinsame Initiative des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Bundesministeriums des Inneren und für Sport) wurde eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, um Städten und Gemeinden mit fundiertem Rat und praxistauglichem Werkzeug in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen. Die hierbei für Sehlem erkannten unbebauten Grundstücke sind zwar grundsätzlich bebaubar, stehen jedoch dem Markt mit Ausnahme von 10 Grundstücken aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Eine entsprechende Abfrage zur Veräußerungs- oder Tauschbereitschaft bei den Eigentümern potentieller Baugrundstücke im Innenbereich laut „Raum +“ führte zu dem Ergebnis, dass keine Abgabebereitschaft besteht, die die bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sicher stellen könnte.

Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen Baulandpotenzials herbei zu führen, zumindest nicht zu marktgerechten Preisen.

Sehlem, den

.....

Norbert Mehrfeld

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)

13. Quellen

FIRU (2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Kaiserslautern.

INGENIEURBÜRO John & Partner (2014): Entwässerungskonzept vom Dezember 2014. Ortsgemeinde Sehlem. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HÖGNER (2015): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gemeinenberg II“. Ortsgemeinde Sehlem, Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Minnheim.

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

VG WITTLICH-LAND (2006): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Auszug Sehlem.